ООО «Оценка Инсайт»

ИНН 3702744197

153003 г. Иваново, ул. Красных Зорь, д. 10, оф.13, e-mail: oinsait@mail.ru, тел. (4932) 26-25-26

ОТЧЕТ № 11-05-26В

об оценке рыночной стоимости Нежилого здания, кадастровый номер 37:09:010402:79, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32.

Заказчик: Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница

Оценщик: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Инсайт»

Дата составления отчета:	**12.05.2026 г.**
Дата определения стоимости объекта оценки:	**08.05.2026г.**

Иваново – 2026

Исполняющий обязанности
главного врача Областного
бюджетного учреждения
здравоохранения Лежневская
центральная районная больница
(далее ОБУЗ Лежневская ЦРБ)
Тороповой Елене Викторовне.

В соответствии с договором № 26П/2026 от 08.05.2026года, заключенным между Вами и ООО "Оценка Инсайт", мы произвели осмотр и оценку объектов, согласно представленной Вами заявке.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи имущества.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

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

№ 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года № 611

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет его.

Рыночная стоимость Нежилого здания, кадастровый номер 37:09:010402:79 назначение: нежилое площадью 346,4 м2; количество этажей 1, адрес объекта (местоположение): Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32, составляет:

2 379 075 (Два миллиона триста семьдесят девять тысяч семьдесят пять) рублей, в том числе НДС 22% 429 013,52 (четыреста двадцать девять тысяч тринадцать) рублей 52 копейки.

Оценщик _____ */В.Е. Осьминин/*

Генеральный директор
ООО «Оценка Инсайт» _____ */А.В. Громов/*

ООО «Оценка Инсайт», оценка и экспертиза
153002, г. Иваново, пр. Ленина д. 31-Б, оф. 6, т/ф. (4932) 26-25-26,
e-mail: oinsait@yandex.ru, oinsait@mail.ru.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Задание на оценку 5

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности 6

3. Допущения и ограничительные условия 6

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике 7

4.3. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель оценочных услуг) 8

4.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ 8

5. Основные факты и выводы 9

6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 9

7. Заявление о соответствии 10

8. Данные, используемые при оценке 10

8.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 10

8.2. Перечень документов используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 11

9. Описание объекта оценки 11

9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 11

9.1.1. Общая характеристика объекта оценки 11

9.1.2. Описание земельного участка 12

9.1.3. Описание оцениваемых зданий и сооружений 13

9.1.4. Местоположение объекта оценки 14

9.1.5. Сведения об имущественных правах и обременениях 15

9.1.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 16

9.1.7. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 16

9.2. Информация о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки 16

10. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость 17

10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 17

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 29

10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен 29

10.4. Определение ликвидности объекта 39

11. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта 40

12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке 42

12.1. Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком 42

12.2.1. Определение стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода 44

12.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом 53

12.3.1. Выбор и описание объектов-аналогов 53

12.3.2. Выбор единицы сравнения 56

12.3.3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок 56

12.3.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. 63

12.7. Согласование результатов расчетов 64
13. Вывод об итоговой стоимости объекта оценки 65
14. Приложения 66
14.1. Фотографии оцениваемого объекта 66
14.2. Копии технических документов оцениваемого объекта 88
14.3. Предложения объектов аналогов 96
14.4. Копии документов оценщика 109

1. Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Задание на оценку от 08.05.2026г., договор № 26П/2026 от 12.05.2026г.
Объекты оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:010402:79 назначение: нежилое; площадью 346,4 м2; количество этажей 1: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32;
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	
Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:010402:79 назначение: нежилое; площадью 346,4 м2; количество этажей 1: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32	
Правообладатель (правообладатели):	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница, ИНН: 3715001230, ОГРН: 1023701650796 - Оперативное управление, № 37-37-11/081/2009-088 от 17.04.2009
Правообладатель (правообладатели):	Ивановская область - Собственность, № 37-37-11 /225/2013-602 от 25.09.2013
Земельный участок кадастровый номер 37:09:010403:118 площадь: 3825 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32	Право собственности не зарегистрировано
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:010402:79 назначение: нежилое; площадью 346,4 м2; количество этажей 1: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32; - не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Продажа имущества
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	08.05.2026г.
Дата осмотра	-
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	-
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находиться рыночная стоимость объекта оценки.

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была выполнена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и в соответствии с Общими федеральными стандартами оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

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

2. ФСО 7.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: например, стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017). Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки.

3. Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
3. ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно.
6. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку.
9. Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
10. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

4.1. Сведения о Заказчике:

Полное наименование:	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница
ОГРН:	1023701650796
Дата присвоения ОГРН:	27 ноября 2002 г.
Юридический адрес	155120, Ивановская об., п. Лежнево, ул. 1-я Красноармейская, д. 19
Фактический адрес	155120, Ивановская об., п. Лежнево, ул. 1-я Красноармейская, д. 19
ОГРН	1023701650796
ИНН/КПП	3715001230/371501001
Реквизиты:	ОКЦ № 1 ВОЛГО-ВЯТСКОГО ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Нижегородской области, г. Нижний Новгород БИК 012202102 р/сч. 03224643240000003200 кор. счет 40102810745370000024

4.2. Сведения об Оценщике:

Осьминин Владимир Евгеньевич	Паспорт гражданина РФ серия 24 13 №706540 выдан 27.04.2014 Отделением УФМС России по Ивановской области в Советском районе города Иваново, код подразделения 370-003
Адрес регистрации	г. Иваново, ул. Тезинская, д.14/3
Контактная информация	Тел. 8-909-246-99-46 эл. почта osminin69@mail.ru
ИНН	373000137892
Саморегулируемая организации оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», номер по реестру 2612. Дата включения в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 26.10.2018. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков серия 0003825 от 26.10.2018 №2612
Получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности подтверждается следующими документами	Диплом о профессиональной переподготовке международной академии оценки и консалтинга ПП № 608949, выдан 27.08.2004г.,
Наличие квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 038994-1, выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр", срок действия с 19.06.2024 по 19.06.2027
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована: Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Осьминин Владимир

	Евгеньевич) № №2500SB40R8900, выданный организацией: САО "ВСК". Период страхования с 16.10.2025 по 15.10.2026. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Стаж работы в оценочной деятельности	21 год (с 01.08.2004 г.)

4.3. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель оценочных услуг)

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Инсайт»
ОГРН	1143702027512
Дата присвоения ОГРН	20.11.2014 г.
Юридический адрес организации	153003, г. Иваново, ул. Красных Зорь, дом 4, кв.67
Фактический адрес	153003, г. Иваново, ул. Красных Зорь, д. 10, оф.13
Контактная информация юридического лица	Тел. факс: 8(4932) 26-25-26, oinsait@mail.ru.
Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки	Ответственность Исполнителя застрахована организацией Закрытое акционерное общество "Московская акционерная страховая компания" (страховой полис № 993/125-4953876 период страхования с 19.12.2025 по 18.12.2026). Страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб.
Независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	В отношении объекта оценки ООО «Оценка Инсайт» не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, с которым заключен договор оценки не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Оценщик Осьминин Владимир Евгеньевич – полная подготовка отчета. К проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались сторонние организации и специалисты.

5. Основные факты и выводы

Объекты оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:010402:79 назначение: нежилое; площадью 346,4 м2; количество этажей 1: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32;
Рыночная стоимость объектов в целом, рассчитанная с применением	
- затратного подхода	*Не применялся*
- сравнительного подхода	*2 379 075 (Два миллиона триста семьдесят девять тысяч семьдесят пять) рублей*
- доходного подхода	*Не применялся*
Итоговое заключение о рыночной стоимости объектов в целом, округленно	**2 379 075 (Два миллиона триста семьдесят девять тысяч семьдесят пять) рублей**
Расшифровка рыночной стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость Нежилого здания, кадастровый номер 37:09:010402:79 назначение: нежилое площадью 346,4 м2; количество этажей 1, адрес объекта (местоположение): Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32, составляет: **2 379 075 (Два миллиона триста семьдесят девять тысяч семьдесят пять) рублей, в том числе НДС 22% 429 013,52 (четыреста двадцать девять тысяч тринадцать) рублей 52 копейки.**	

6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Последовательность проведения оценки осуществлялась в соответствии с п.1 федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).1.

7. Заявление о соответствии

Я, нижеподписавшийся, в соответствии с имеющимися у меня данными, настоящим заявлением удостоверяю:

1.Приведённые в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны мной с наибольшей степенью использования моих знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

2.Содержащиеся в отчёте анализ, высказанные мнения, полученные выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчёте допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.

3.Я не имею ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действую непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

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

5.Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.Я лично произвёл осмотр объекта оценки, составляющего предмет данного отчёта.

Оценщик Осьминин Владимир Евгеньевич_____

8. Данные, используемые при оценке

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

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

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

Перечень нормативных актов

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

Перечень методической литературы

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

4. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.

5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.

Перечень источников внешней информации

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

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

Для проведения настоящего анализа Оценщику была предоставлена следующая документация:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.11.2016г. № 37-0-1-87/4067/2016-67;
- Технический паспорт на нежилое здание от 13.08.2008

9. Описание объекта оценки

9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1. Общая характеристика объекта оценки

Таблица 1

Показатель	**Описание показателя**
Область, район	Ивановская область, Лежневский район
Название населённого пункта	с.Шилыково
Качество дороги до объекта оценки	Асфальт
Расположение внутри населенного пункта	Центр поселка
Транспортная доступность	хорошая
Юридический статус	
Право на объекты оценки	Право оперативного управления
Правообладатель	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница
Назначение здания	Нежилое здание
Разрешенное использование зданий	врачебная амбулатория

Показатель	Описание показателя
Фактическое использование зданий	На момент проведения осмотра не использовалось
Сегмент рынка	Рынок коммерческой недвижимости

Таблица 2

Типичное использование окружения	
Основной тип застройки микрорайона	Многоквартирные жилые дома
Основной тип зданий	первой - второй групп капитальности
Полнота застройки	средняя
Источник информации	Личный визуальный осмотр

9.1.2. Описание земельного участка

Земельный участок, на котором расположены оцениваемые объекты, расположен в центральной части с.Шилыково в 20 километрах от районного центра, в окружении участка в основном расположены много квартирные жилые дома. Подъезд к территории земельного участка осуществляется по асфальтированной дороге.

На территории земельного участка расположено нежилое здание, участок не огорожен.

Таблица 3

Характеристики земельного участка

	Факторы	Характеристики
1	Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32
2	Юридическое описание: - собственник участка: - текущий землепользователь: - категория земель: - разрешенное использование: - фактическое использование: - кадастровый номер участка:	Оперативное управление - Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница - Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница - земли населенных пунктов - для размещения стационара - на момент проведения оценки не использовался кадастровый номер 37:09:010403:118
3	Площадь земельного участка, кв.м.	3825
4	Топография	Рельеф спокойный
5	Затопляемость	Отсутствует
6	Состояние участка	Спланирован
7	Форма	Прямоугольник
8	Неблагоприятные условия окружающей среды	Не обнаружены
9	Транспортная доступность участка	хорошая
10	Время проезда до областного центра на личном транспорте	15-20 минут
11	Расстояние до остановки	500 м

	междугороднего сообщения	
12	Ближайшее окружение: - расстояние до районного центра - транспортная доступность: - выход на междугородние магистрали: - экология: - окружающая застройка:	 - находится в 20 км - хорошая заезд с улицы - трасса Иваново – Владимир - - хорошая - средней плотности; многоквартирные жилые дома
13	Сервитуты:	На участок распространяются типичные сервитуты, такие как проведение коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом

При осмотре объекта оценки и земельного участка, на котором он расположен, производилось фотографирование внешнего вида объектов недвижимости, их конструктивных элементов, а также внутренних помещений (см. приложение).

9.1.3. Описание оцениваемых зданий и сооружений

Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:010402:79 назначение: нежилое; площадью 346,4 м2; количество этажей 1: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32

Оцениваемый объект представляет собой нежилое одноэтажное здание I группы капитальности, без подвала. Площадь помещений составляет 346,4 кв.м. В данном здании был расположена врачебная амбулатория. Оцениваемое здание имеет среднюю офисную отделку и может быть использовано как помещения свободного назначения. Поэтому рассчитываем рыночную стоимость данного здания как здание свободного назначения.

Таблица 4

Описание конструктивной схемы

№ п/п	Конструктивный элемент	Характеристика
1	Фундамент	Бетонный ленточный
2	Каркас	-
3	Стены	Кирпичные
4	Перегородки	Кирпичные, деревянные
5	Перекрытия	Деревянные
6	Крыша	Кровля мягкорулонная
7	Полы	Бетонные
8	Окна	Деревянные переплеты
9	Двери	Деревянные
10	Ворота	-
11	Внутренняя отделка	Потолок окраска, стены окраска, пол дощатый покрытие линолеум.
12	Наружная отделка	Расшивка швов в кирпичной кладке
13	Отопление	Центральное

14	Водоснабжение	Центральное
15	Канализация	Центральная
16	Газоснабжение	отсутствует
17	Электроснабжение	От поселковой сети 220В
18	Радиофикация	-
19	Телефонизация	-
20	Колонны	-
Количественные параметры объекта		
21	Год постройки	1960
22	Этажность	1
23	Площадь, кв.м.	346,4 кв.м.
24	Строительный объем, $м^3$	-
25	Площадь застройки, кв.м.	-
26	Физическое устаревание (износ), %	43 %.
Юридическое описание:		
27	Собственник	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница
28	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Оперативное управление, № 37-37-11/081/2009-088 от 17.04.2009
29	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют
30	Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Дынные отсутствуют
31	Кадастровый номер	37:09:010402:79

9.1.4. Местоположение объекта оценки

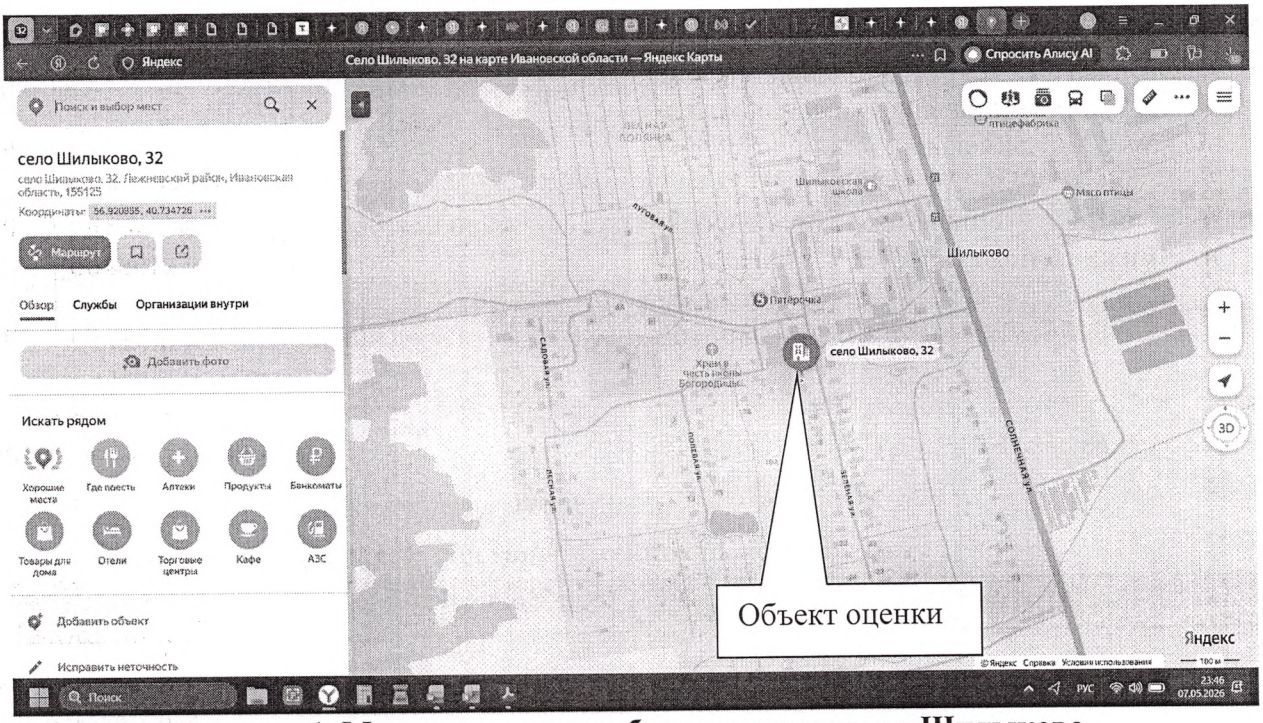


Рисунок 1. Местонахождение объекта в пределах с.Шилыково

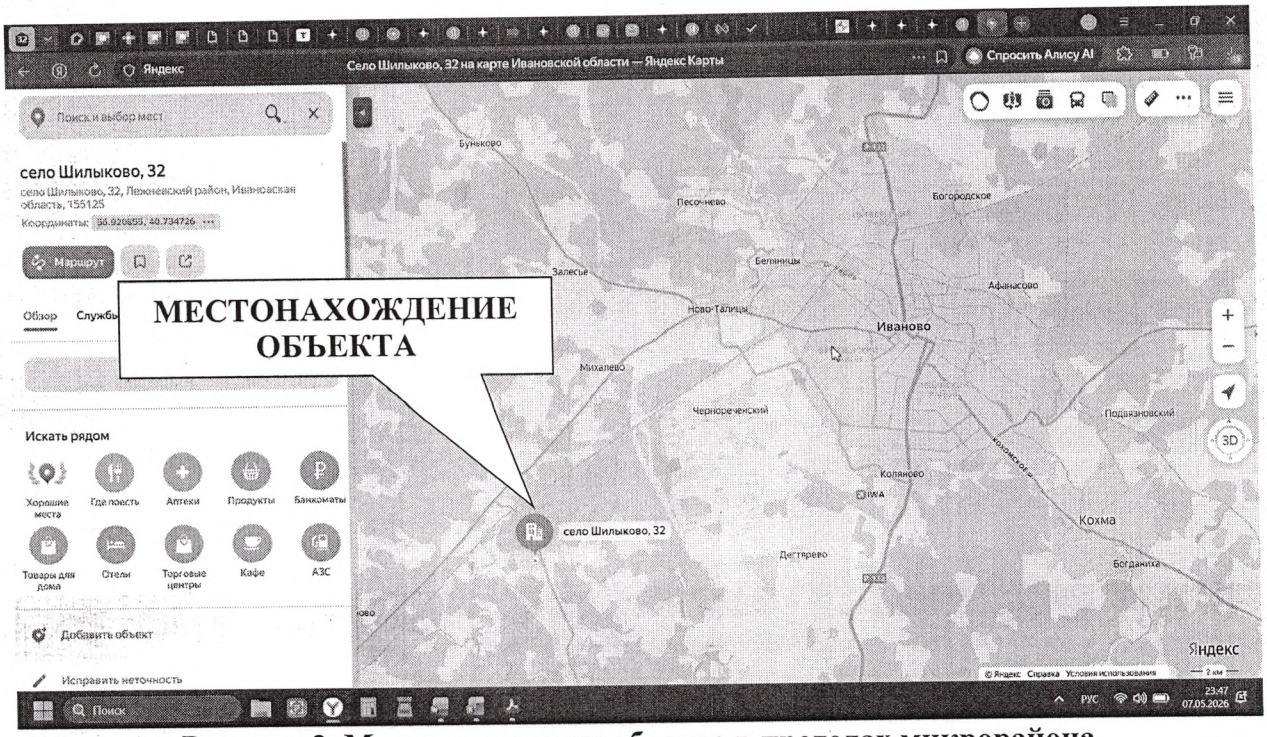


Рисунок 2. Местонахождение объекта в пределах микрорайона

9.1.5. Сведения об имущественных правах и обременениях

Сведения об имущественных правах и обременениях приведены в таблице 5:

Таблица 5

Описание имущественных прав

Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.11.2016г. № 37-0-1-87/4067/2016-67;
Вид права	Оперативное управление
Документ-основание	-
Субъект (субъекты) права	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница
Объект права	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:010402:79 назначение: нежилое; площадью 346,4 м2; количество этажей 1: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32;
Существующие ограничения (обременения) права	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:010402:79 назначение: нежилое; площадью 346,4 м2; количество этажей 1: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32; - не зарегистрировано

9.1.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Как видно из Выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества - ограничений не имеет

9.1.7. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения настоящего анализа Оценщику была предоставлена следующая документация:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.11.2016г. № 37-0-1-87/4067/2016-67;
- Технический паспорт на нежилое здание от 13.08.2008
- Фотографии.

9.2. Информация о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки

Таблица 6

Полное наименование:	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница
ОГРН:	1023701650796
Дата присвоения ОГРН:	27 ноября 2002 г.
Юридический адрес	155120, Ивановская об., п. Лежнево, ул. 1-я Красноармейская, д. 19
Фактический адрес	155120, Ивановская об., п. Лежнево, ул. 1-я Красноармейская, д. 19
ОГРН	1023701650796
ИНН/КПП	3715001230/371501001
Реквизиты:	ОКЦ № 1 ВОЛГО-ВЯТСКОГО ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Нижегородской области, г. Нижний Новгород БИК 012202102 р/сч. 03224643240000003200 кор. счет 40102810745370000024

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

10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Информация о социально-экономическом развитии Ивановской области за январь – сентябрь 2020 года.

Экономическая ситуация в Ивановской области по итогам 9 месяцев 2020 года характеризуется следующими тенденциями.

Среди положительных результатов необходимо отметить, что за январь - сентябрь 2020 года по сравнению с аналогичным периодом 2019 года отмечен рост промышленного производства на 2,5%; объема производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий – на 0,9%.

Индекс потребительских цен в регионе вырос по отношению к январю – сентябрю 2019 года на 3,4%, в том числе на продовольственные товары - на 4,1%, на непродовольственные товары - на 3,3% и на услуги - на 2%. В сентябре текущего года к декабрю 2019 года рост инфляции составил 103,6%.

По итогам 9 месяцев 2020 года среднемесячная номинальная заработная плата вырос-ла на 5,1%, реальная заработная плата с учетом инфляции - на 1,7%.

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (за счет всех источников финансирования) за 9 месяцев 2020 года вырос на 21,3%.

По итогам 9 месяцев текущего года снизился объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 19,3%; ввод жилых домов без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, - на 27,9%.

Снижение экономических показателей на фоне пандемии новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и рост безработицы по отношению к экономически активному населению (до 5% на 01.10.2020 с 0,59% на 01.01.2020) негативно сказались не только на отрасли строительства, но и на потребительском рынке региона. Ограничения в работе торговых центров и организаций общественного питания привели к снижению показателей и в данных сферах. Так, оборот розничной торговли снизился на 7,4%, оборот общественного питания - на 14%, объем платных услуг, оказанных населению области, на 14,3%.

Индекс промышленного производства (далее – ИПП) за январь – сентябрь 2020 года составил 102,5% (по Российской Федерации – 97,1%).

Увеличение промышленного производства связано с ростом, в первую очередь, в обрабатывающих производствах на 2,2%, которые занимают 83% промышленного производства региона, ростом производства по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений на 27,2% (доля данной отрас-ли составляет 2,9% в промышленности региона) и ростом производства в добыче полезных ископаемых на 1,4% (удельный вес в промышленном производстве - 0,6%).

При этом снизилось производство по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - на 3,7% (удельный вес – 13,5%).

Среди обрабатывающих производств рост произошел по 10 видам, при этом наибольший рост производства отмечен в следующих производствах: компьютеров, электронных и оптических изделий – на 56,2%; резиновых и пластмассовых изделий – на 37,6%; мебели – на 20,8%; прочей неметаллической минеральной продукции – на 10,3%; бумаги и бумажных изделий – на 8%.

Снижение наблюдалось по следующим видам обрабатывающих производств: авто-транспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 37,1%; по ремонту и монтажу оборудования - на 30,1%; электрического оборудования – на 16,6% и полиграфической деятельности - на 11,5%.

В структуре обрабатывающих производств наибольший удельный вес занимали: тек-стильное и швейное производство (40,3%), машиностроительный комплекс (27,7%) и производство пищевых продуктов (9,5%), удельный вес этих трёх отраслей составляет 77,5% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Обрабатывающие производства

Основу экономического потенциала Ивановской области, по-прежнему, составляют предприятия, выпускающие текстильные и швейные изделия.

В сложившейся ситуацией в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) в отраслях текстильного производства и производстве одежды отмечается значительное снижение выручки крупных и средних производителей, что в свою очередь может повлечь за собой серьезную угрозу волны сокращений на текстильных предприятиях. В результате большая часть сотрудников, занятых в отрасли, станут безработными, ткацкое оборудование (многие предприятия недавно провели модернизацию с использованием государственной поддержки) и площади будут простаивать.

В связи с изложенным, Правительством Ивановской области, совместно с текстильными и швейными предприятиями Ивановской области, при поддержке Минпромторга России, подготовлен комплекс мер поддержки для текстильной и швейной промышленности, включающий в себя, в том числе: субсидирование оборотных кредитов, налоговые каникулы, а также поддержку, направленную на сохранение занятости на предприятиях.

За январь – сентябрь 2020 года в традиционных для Ивановской области видах экономической деятельности: в производстве текстильных изделий наблюдалось снижение на 1,3%, в производстве одежды - на 5,6%.

Выпуск пряжи снизился к соответствующему периоду 2019 года на 5,8%, в том числе пряжи хлопчатобумажной - на 3,9%; производство трикотажного или вязаного полотна - на 1,3%.

Выросло производство тканей в натуральном выражении - на 0,8%, из них производство хлопчатобумажных тканей - на 2,5%; нетканых материалов - на 0,8%.

Крупнейшими предприятиями региона по производству текстильных изделий являются: ОАО ХБК «Шуйские ситцы», ООО «ТДЛ Текстиль», ООО «Протекс», Группа компаний «Нордтекс», Группа компаний «Русский дом», ООО «МИРтекс», ООО «Дилан Текстиль», ООО «Ультрастаб» и другие.

По производству отдельных видов одежды за 9 месяцев 2020 года наблюдалась отри-цательная динамика производства: мужских рубашек (62,9%); джемперов, пуловеров, кардиганов, жилетов трикотажных (79,3%); комплектов и костюмов, курток мужских, производственных и профессиональных (81,5%) и теплых курток (82,8%); белья нательного трикотажного (88,8%); платьев женских (95,2%); комплектов мужских из текстильных материалов (95,5%).

Однако выросло производство комплектов и костюмов, курток женских, производственных и профессиональных на 65,4%; плащей – на 46,3%, чулочно-носочных изделий – на 19,2%; комплектов женских из текстильных материалов - на 11,3%; постельного белья - на 1,8%, пальто и полупальто – на 0,2%.

Одежду в Ивановской области производят следующие ведущие швейные предприятия: ООО «Исток-Пром», Группа компаний «Бисер», ПАО Швейная фирма «Айвенго», Группа компаний «Валенти», ПАО «Спецтекстиль», а также предприятия малого и среднего предпринимательства, специализирующиеся на выпуске трикотажных изделий и постельных принадлежностей.

Машиностроение является второй по значимости отраслью промышленности региона и представлено следующими крупнейшими предприятиями: ООО «Верхневолжский СМЦ» (ДИПОС), ООО «ИМЗ АВТОКРАН», Группа компаний «Кранэкс», ООО «Билдэкс», ОАО «308 АРЗ», ООО «Профессионал», ООО «Завод подъемников», ЗАО «Электроконтакт», ООО «Ивановский кабельный завод», ООО «КейЭйСи», ООО «Нейрософт», ОАО «Шуйский Завод Аквариус», ООО «Ивановский станкостроительный завод» и другие.

Результаты работы машиностроения за январь – сентябрь 2020 года неоднозначны. В 4-х отраслях машиностроения региона наблюдался спад производства от 37,1% (производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов) до 4,2% (металлургическое производство).

В тоже время рост производства отмечен в следующих отраслях машиностроения:

- производство компьютеров - на 56,2%,
- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, - на 7,9%,
- производство машин и оборудования - на 1,9%.

В производстве пищевых продуктов за 9 месяцев 2020 года ИПП составил 100,2%. При этом, за январь - сентябрь 2020 года произошло снижение производства следующих видов продукции: молока, кроме сырого – на 20,7%; мясных полуфабрикатов – на 18%; масла сливочного – на 5%; вареных колбасных изделий – на 2,9%; мучных, кондитерских изделий, тортов и пирожных – на 0,9%.

Снижение объемов производства отдельных видов продукции обусловлено потребительским спросом населения в рамках жесткой конкуренции на продовольственном рынке региона.

Однако выросло производство сыров – на 27,1%; творога – на 19,2%; мяса крупного рогатого скота (говядина и телятина) парного, в том числе для детского питания – на 12,3%; свинины парной, в том числе для детского питания – на 10,3%; продуктов кисломолочных (кроме сметаны) – на 10%; мяса и субпродуктов домашней птицы – на 6,9%; хлебобулочных изделий недлительного хранения – на 2,5%.

Наращиванию объемов производства способствовали принимаемые производителями меры по модернизации производства, улучшению качества и расширению ассортимента продукции, осуществлению технического перевооружения и модернизации оборудования, внедрению инновационных технологий.

Ведущими предприятиями по производству пищевых продуктов являются: ООО «Ивмолокопродукт», ООО «ПродМит», ООО «Ивановская птицефабрика», ОАО «Птицефабрика «Кинешемская», ОАО «Фурмановский городской молочный завод», ЗАО «Кинешемский хлебокомбинат», ООО «Пучежский сыродельный завод», ООО «КантриМилк», ОАО «Аньковское» и ОАО «РИАТ».

Химический комплекс региона одна из важнейших отраслей, благодаря которой обеспечивается полноценная работа, как металлургии, так и строительства, сельского хозяйства, фармацевтики и пищевой промышленности. За 9 месяцев 2020 года ИПП снизил-ся на 4,9% по сравнению с соответствующим периодом 2019 года в связи с падением производства органических синтетических красителей; синтетических органических продуктов; лаков цветных (пигментных) и препаратов на их основе на 62,7%.

Ведущими предприятиями по производству химических веществ и химических продуктов в регионе являются АО «Ивхимпром» и АО «Ивановский техуглерод и резина».

Добыча полезных ископаемых

На территории Ивановской области добычу нерудных строительных материалов (гравий, песок, глина) осуществляют частные карьеры, а также предприятие ОАО «Хромцовский карьер». По итогам 9 месяцев 2020 года ИПП добычи полезных ископаемых в регионе составил 101,4%, добыча нерудных строительных материалов выросла на 4,3%.

Снизились производства по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха на 3,7%, что связано с падением производства и распределения газообразного топлива – на 15,7%, снижением производства, передачи и распределения пара и горячей воды; кондиционированием воздуха – на 6,1% и снижением обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционированием воздуха – на 3,7%.

Производство электроэнергии выросло за 9 месяцев на 2,7%. Однако на электростанции «Ивановские ПГУ» в г. Комсомольске в сентябре производство электроэнергии упало на 41,6% по сравнению с сентябрем прошлого года.

Основные производители электроэнергии в Ивановской области: филиал «Ивановский» ПАО «Т Плюс» (ИвТЭЦ-2, ИвТЭЦ-3), филиал «Ивановские ПГУ» АО «ИНТЕР РАО – Электрогенерация» и ЗАО «РЭК».

ИПП по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за 9 месяцев т. г. составил 127,2%.

Одним из приоритетных направлений работы Правительства Ивановской области является создание территорий опережающего социально-экономического развития (далее – ТОСЭР) в моногородах в целях формирования условий, благоприятных для привлечения инвесторов и развития социально-экономической сферы ускоренными темпами.

По состоянию на 01.10.2020 в реестр резидентов ТОСЭР «Наволоки» включены 4 предприятия: ООО «ХБК Навтекс», ООО «Техоснастка–Наволоки», ООО «Завод акустических решений «Стандартпласт» и ООО «Центр развития моногорода». В целях расширения действующего перечня разрешённых видов деятельности в ТОСЭР «Наволоки» в постановление Правительства Российской Федерации от 17.02.2018 № 171 внесены соответствующие изменения.

Начиная с 20.06.2018 в ТОСЭР «Наволоки» привлечено более 414 млн рублей и создано 1078 рабочих мест.

По состоянию на 01.10.2020 зарегистрировано 5 резидентов ТОСЭР «Южа»: ООО «Сыродел», ООО «Южское подворье», ООО Агрокомплекс «Южский», ООО «Олтекс» и ООО «Смарт Хемп Иваново».

Начиная с 03.07.2019 в ТОСЭР «Южа» привлечено более 15 млн рублей и создано 27 рабочих мест. В целях расширения действующего перечня разрешенных видов экономической деятельности в ТОСЭР «Южа» в настоящее время проходит согласование проект постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий данные изменения.

На региональном уровне для резидентов ТОСЭР «Южа» и «Наволоки» по налогу на прибыль установлена льгота 3% на первые пять налоговых периодов и 11% - на последующие пять налоговых периодов.

В 2020 году в Ивановской области продолжается реализация национального проекта «Производительность труда и поддержка занятости», основной задачей которого является обеспечение за счет внедрения технологий бережливого производства роста производительности труда на средних и крупных предприятиях базовых несырьевых отраслей экономики России не ниже 5% к 2024 году путем прироста производительности труда на предприятиях - участниках проекта не менее, чем на 10% ежегодно.

Всего в 2019 – 2020 годах в национальный проект вошло 20 предприятий региона, 270 сотрудников предприятий - участников национального проекта были обучены экспертами федерального центра компетенций инструментам повышения производительности труда на производственных площадках, подготовлено 20 тренеров.

По информации территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области (далее - ТО ФСГС по Ивановской области) за 9 месяцев 2020 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (за счет всех источников финансирования) вырос на 21,3% и составил 23,8 млрд рублей (по Российской Федерации – 95,9%).

В Ивановской области в 2020 году продолжил осуществляться комплекс мер по улучшению инвестиционного климата.

Правительство принимало активное участие в реализации инвестиционных проектов, включенных в государственный реестр инвестиционных проектов Ивановской области.

За 9 месяцев 2020 года государственная поддержка в форме льготы по налогу на при-быль организаций на реализацию инвестиционного проекта предоставлена 2 организациям, льготу по налогу на имущество организаций получила 1 организация.

Государственную поддержку в форме субсидирования части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях, получили две организации на общую сумму 1186,4 тыс. рублей.

За 9 месяцев 2020 года проведено 3 заседания комиссии по инвестиционным проектам, реализуемым на территории Ивановской области, одобрено 3 инвестиционных проекта:

- ООО ВБ «Иваново», создание Технопарка Wildberries в г. Иваново – 2,18 млрд рублей;
- ООО «Смарт Хемп Иваново», создание пенькоперерабатывающего предприятия – 1,3 млрд рублей;
- ООО СК «Корпорация ВАВИЛОН», реализация мер по защите прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) на территории Ивановской области и чьи права нарушены, строительство в рамках реализации этих мер объекта – 9-ти этажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Семенчикова – 103,2 млн рублей.

Для привлечения инвестиций в Ивановскую область, формирования и продвижения положительного инвестиционного имиджа региона, осуществления мероприятий, направленных на улучшение инвестиционного климата в Ивановской области, нацелена деятельность специализированной организации по привлечению инвестиций в экономику региона – АНО «Агентство по привлечению инвестиций в Ивановскую область» (далее – Агентство).

За 9 месяцев 2020 года Агентством было принято в работу 57 новых обращений о реализации инвестиционных проектов на территории Ивановского региона, с совокупным объемом инвестиций более 28 млрд рублей и количеством потенциальных рабочих мест - более 7730.

Наиболее крупные из них:

- организация производства трикотажного полотна полного цикла ООО «Унтекс Родники» объем инвестиций составит - 3,9 млрд рублей, что позволит создать 516 рабочих мест;
- организация производства промышленной упаковки в виде мягких контейнеров для транспортировки сыпучих грузов (ООО «КинТекс»), объем инвестиций составит – 403 млн рублей, что позволит создать 150 рабочих мест;
- организация красильного производства ООО «ЛидерТекс», объем инвестиций составит – 200 млн рублей.

В целях информационного обеспечения инвестиционной деятельности и развития эффективного взаимодействия с инвесторами, совместно с муниципальными образованиями региона ведется систематическая работа по наполнению и актуализации специализированного раздела «Инвестиционные площадки» на Инвестиционном портале Ивановской области.

На сегодняшний день в регионе реализуется несколько крупных инвестиционных проектов:

- «Создание Технопарка Wildberries в г. Иваново», ООО ВБ «Иваново», с объемом инвестиций – 2,18 млрд рублей;
- «Строительство завода по первичной переработке конопли», ООО «Смарт Хемп» с объемом инвестиций – 1,3 млрд рублей;
- создание производства современных литьевых форм и продукции из высококачественных полимерных материалов (ООО «Техоснастка-Наволоки») с общим объемом инвестиций 0,4 млрд рублей.

Проектами-драйверами промышленного развития региона являются индустриальные парки. Их цель – обеспечить предприятия-резиденты инфраструктурой, необходимой для запуска новых и расширения действующих производств. Так, на 01.10.2020 в Ивановской области действуют 5 индустриальных парков (далее – ИП).

Наиболее крупный из них – ИП «Родники». По состоянию на 01.10.2020 в индустриальном парке «Родники» работает 57 резидентов, в том числе 29 компаний производственного профиля. В индустриальном парке создано 2611 рабочих мест. Государственно-частный индустриальный парк «Родники» - это благоустроенная территория общей площадью 90,4 га, на которой размещено 441,9 тыс. кв. м производственных площадей и 5,7 тыс. кв. м офисной

недвижимости, предназначенных для размещения резидентов, в том числе свободными остаются 194,8 тыс. кв. м производственных площадей, а также 33,9 га свободных земель со всеми необходимыми коммуникациями, на которых могут быть построены новые корпуса под потребности конкретного резидента.

В ИП «Кинешма» в настоящее время расположено 34 резидента. За время существования индустриального парка создано более 1240 рабочих мест. Размер средней заработной платы на территории индустриального парка составляет 20,1 тыс. рублей.

Площадь территории частного ИП «Кинешма» составляет 100 га. Общая площадь производственных помещений – 111 352 кв. м, офисной недвижимости – 10,6 тыс. кв. м, в т. ч. на сегодняшний день свободными остаются 20,6 тыс. кв. м.

Частный ИП «Иваново-Вознесенск» расположен на земельном участке площадью 23 га с общей площадью производственных, складских, офисных и торговых помещений более 50 тыс. кв. м. В настоящее время свободными остаются более 5 тыс. кв. м производственных помещений, количество резидентов - 30.

Частный ИП «Меланж» расположен на земельном участке площадью 10,7 га. Общая площадь производственных помещений составляет 50 тыс. кв. м, площадь офисных помещений – 100 кв. м, свободная площадь производственных помещений составляет 5 тыс. кв. м, количество рабочих мест – 150, количество резидентов – 3. Парк создан в дополнении к индустриальному парку «Иваново-Вознесенск».

Частный ИП «Красная Талка» расположен в городе Иваново на ул. Сосновая на земельных участках площадью 10,3 га: площадь производственных помещений – 33,1 тыс. кв. м, площадь офисных помещений – 62,6 кв. м, свободная площадь – 1,6 тыс. кв. м и в соответ-ствии с концепцией включает в себя текстильную фабрику «Красная Талка» с развитой производственной и складской инфраструктурой, количество резидентов – 7.

Для создания благоприятных экономических и имиджевых условий для развития инвестиционной сферы на территории Ивановской области ежегодно проводится комплекс мероприятий в области выставочно-ярмарочной деятельности, предусматривающий организацию выставочно-ярмарочных мероприятий в субъектах Российской Федерации, в том числе на территории Ивановской области, а также за рубежом.

За 9 месяцев 2020 года Правительство Ивановской области приняло участие в выставочно-ярмарочном мероприятии: Международная туристическая выставка «Интурмаркет – 2020» в г. Москва (март 2020 года).

Кроме того, в сентябре была проведена презентация инвестиционного потенциала в рамках мероприятия Авторалли Иваново-Палех-Плес.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за январь – сентябрь 2020 года составил 20 млрд рублей, что на 19,3% ниже показателя 9-ти месяцев 2019 года.

Организациями всех форм собственности за счет всех источников финансирования и индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств построено 1522 квартиры общей площадью 151,2 тыс. кв. метров, или 72,1% к январю – сентябрю 2019 года.

Населением за счет собственных и заемных средств построено 584 дома площадью 102 тыс. кв. метров, или 67,5% от введенного по области жилья. По сравнению с январем - сентябрем 2019 года ввод жилья сократился на 17,5%.

Жителям Ивановской области в банках Российской Федерации выдано 5768 ипотечных кредитов на сумму 10978 млн рублей, что на 16,9% и 30,1% больше, чем за аналогичный период прошлого года соответственно.

Оборот розничной торговли за январь - сентябрь 2020 года снизился на 7,4% в сопоставимых ценах и составил 126 млрд рублей (по Российской Федерации – снижение на 4,8%). На снижение розничного товарооборота в текущем году значительно повлиял рост объема розничной электронной торговли в период самоизоляции, начавшейся в конце марта – апреле 2020 года.

Онлайн-продажи одежды и обуви закономерно росли во время карантина в период режима повышенной готовности, связанного с новой коронавирусной инфекцией (COVID-19). В связи удобством в период пандемии Интернет-продажи розничных товаров продолжат расти к концу текущего года.

Анализ структуры оборота розничной торговли за 9 месяцев 2020 года показывает продолжающееся увеличение доли продовольственных товаров – до 54,2% к концу отчетно-го периода и снижение доли товаров непродовольственной группы до 45,8%.

С введением режима повышенной готовности и перехода работников организаций и предприятия на удаленный режим работы наблюдалось снижение и по обороту обществен-ного питания на 14% до 4,6 млрд рублей (за 9 месяцев 2019 года – 5,2 млрд рублей при росте 101,7%).

За январь – сентябрь 2020 года объем платных услуг, оказанных населению области, снизился на 14,7% и составил 29,9 млрд рублей (по Российской Федерации снижение на 18,7%). Снижение показателя связано с падением индекса физического объема по всем видам платных услуг. Наибольший спад произошел по таким видам, как: услуги учреждений культуры – на 57,3%; услуги туристических агентств, туроператоров и прочие услуги по бронированию – на 56,7%; транспортные услуги – на 34,7%; услуги специализированных коллективных средств размещения – на 34,3%, услуги физической культуры и спорта – на 31,6%; услуги санаторно-курортных организаций – на 31,4%.

Основная доля в объеме платных услуг по-прежнему приходилась на услуги «обязательного» характера (коммунальные – 33,8%, телекоммуникационные – 16,4%, бытовые – 10,7%, жилищные – 9,7%, транспортные – 8,2%, медицинские – 6%).

В сентябре 2020 года цены и тарифы на услуги в Ивановской области снизились по отношению к августу 2020 года – на 0,7% (по Российской Федерации – на 0,4%), по сравнению с декабрем 2019 года – выросли на 1,9% (по Российской Федерации – на 2,3%), за январь – сентябрь 2020 года по сравнению с январем – сентябрем 2019 годом и по сравнению с сентябрем 2019 года рост составил 102%.

В соответствии с Федеральными законами от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» и от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» осуществляются действия по:

- реализации государственной политики в области торговой деятельности на территории Ивановской области;
- формированию благоприятного инвестиционного климата и содействию в реализации инвестиционных проектов, направленных на развитие торговой деятельности на территории Ивановской области;
- разработке и реализации мероприятий, содействующих развитию торговой деятельности на территории Ивановской области.

По данным Центрального таможенного управления Федеральной таможенной службы России внешнеторговый оборот Ивановской области за 9 месяцев 2020 года составил 524,1 млн долларов США, что на 1,2% больше, чем за аналогичный период 2019 года.

Экспорт за 9 месяцев 2020 года составил 124,6 млн долларов, в том числе в государства-участники СНГ – 64,6 млн долларов, в страны дальнего зарубежья – 60 млн долларов. Снижение экспорта на 5,7% обусловлено падением на 12% экспортируемых товаров в страны СНГ (доля стран СНГ в экспорте Ивановской области составляет 51,8%), в страны даль-него зарубежья экспорт из региона вырос на 2%.

Наибольший удельный вес в суммарном объеме экспорта приходился на Беларусь – 18,4%, Казахстан – 17,2%, Германию – 6,4%, Чехию – 6,1% и Узбекистан 5,2%. Основные экспортируемые товары - текстильные изделия и продукция химической промышленности; машины, оборудование и транспортные средства.

С июня продолжается рост импорта, по итогам 9 месяцев текущего года он больше аналогичного периода 2019 года на 3,6%, его объем составил 399,5 млн долларов. Рост

показателя связан с увеличением импортных поставок из стран дальнего зарубежья на 5,1% (доля его в общем объеме импортных товаров составила 51,4%) и ростом импорта из стран СНГ – на 1,9%.

Наибольший удельный вес импортных товаров в январе - сентябре т. г. наблюдался из следующих зарубежных стран: Узбекистана – 34,2%, Китая – 22,4%, Республики Беларусь – 8,7%, Турции – 5,8%, Германии и Италии – по 3,6%.Внешнеторговый баланс со странами дальнего зарубежья вырос на 4,4% по сравнению с соответствующим периодом 2019 года.

Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила 23,8%, импорта – 76,2%.

Доходы консолидированного бюджета Ивановской области за 9 месяцев 2020 года исполнены в сумме 43,1 млрд рублей и выросли по сравнению с аналогичным периодом 2019 года на 24,2%.

Структура доходов консолидированного бюджета на 01.11.2020 сложилась следующим образом: налоговые и неналоговые доходы составили 48,2%, безвозмездные поступления – 51,8%. В сравнении с аналогичным периодом 2019 года доля налоговых и неналоговых доходов снизилась на 11,5 процентных пункта.

Налоговые доходы поступили в сумме 19,9 млрд рублей, их доля в общей сумме до-ходов консолидированного бюджета по сравнению с январем-сентябрем 2019 года снизилась на 10,4 процентных пункта и составила 46% (за счет опережающего роста безвозмездных поступлений). По сравнению с соответствующим периодом прошлого года поступления налоговых доходов выросли на 1,2%. Наибольший удельный вес в структуре налоговых доходов консолидированного бюджета составляют следующие налоговые доходы: налог на доходы физических лиц (42,2%), акцизы (17,8%), налог на прибыль организаций (16,1%), налоги на имущество (11,6%), налоги на совокупный доход (11,4%). Доходы от указанных налогов в январе – июне 2020 года обеспечили 99,1% поступлений налоговых доходов.

Неналоговые доходы консолидированного бюджета Ивановской области поступили в сумме 911,6 млн рублей, их доля в общей сумме доходов консолидированного бюджета со-ставила 2,1%. По сравнению с соответствующим периодом прошлого года поступления не-налоговых доходов сократились на 16,9%.

Безвозмездные поступления за 9 месяцев 2020 года составили 22,4 млрд рублей и по сравнению с аналогичным периодом 2019 года увеличились на 59,4%, что обусловлено увеличением объема безвозмездных поступлений от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Расходы консолидированного бюджета Ивановской области за 9 месяцев 2020 года составили 40,2 млрд рублей и увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2019 года на 23,9%.

Наибольший удельный вес в расходах консолидированного бюджета занимают следующие расходы: на социальную политику (29,8%), образование (24,9%), национальную экономику (15,2%).

Наиболее значимые изменения произошли по следующим отраслям:

- «Здравоохранение» - рост в 2,2 раза обусловлен осуществлением расходов за счет средств федерального и областного бюджетов на профилактику и устранение последствий распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19), включая обеспечение оказания медицинской помощи больным новой коронавирусной инфекцией, приобретение оборудования областными учреждениями здравоохранения, осуществление выплат стимулирую-щего характера медицинским работникам непосредственно участвующим в оказании медицинской помощи гражданам, у которых выявлена новая коронавирусная инфекция, доведением заработной платы отдельных категорий работников учреждений здравоохранения до средней заработной платы в Ивановской области в соответствии с Указами Президента Российской Федерации, а также увеличением расходов на финансовое обеспечение территориальной программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи на территории Ивановской области, создание единого цифрового контура в здравоохранении на основе единой государственной информационной системы здравоохранения (ЕГИСЗ);

- «Физическая культура и спорт» – рост в 2,1 раза связан с выделением бюджетных ассигнований, в том числе за счет средств федерального бюджета, на создание и модернизацию объектов спортивной инфраструктуры региональной собственности для занятий физической культурой и спортом (строительство Дворца игровых видов спорта в г. Иваново Ивановской области);
- «Национальная экономика» – увеличение на 31,3%, в основном, связано с увеличе-нием расходов на финансовое обеспечение дорожной деятельности за счет предоставленных из федерального бюджета иных межбюджетных трансфертов, направленных на строитель-ство и ремонт автомобильных дорог общего пользования Ивановской области, расходов об-ластного бюджета на содержание автомобильных дорог общего пользования Ивановской об-ласти регионального и межмуниципального значения и сооружений на них, а также увеличением государственной поддержки (в основном за счет средств федерального бюджета) малого и среднего предпринимательства в условиях ухудшения ситуации, связанной с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19);
- «Социальная политика» - рост на 28,7%, в основном, обусловлен осуществлением в 2020 году дополнительной поддержки граждан, ежемесячными выплатами на детей в возрасте от 3-х до 7-ми лет включительно за счет средств федерального и областного бюджетов, социальными выплатами безработным гражданам в соответствии с Законом Российской Федерации от 19.04.1991 № 1032-1 «О занятости населения Российской Федерации» (за счет средств федерального бюджета), а также увеличением расходов на осуществление ежемесячных выплат в связи с рождением (усыновлением) первого ребенка (за счет предоставленной субвенции из федерального бюджета);
- «Обслуживание государственного и муниципального долга» – снижение на 34,1% связано с уменьшением консолидированного долга, в том числе по кредитам банков в связи с досрочным погашением за счет свободных остатков средств бюджетов и привлечения бюджетных кредитов на пополнение остатков средств на счетах бюджетов.

Консолидированный бюджет Ивановской области исполнен с профицитом в 2,9 млрд рублей.

По предварительным данным ТО ФСГС по Ивановской области, объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в январе – сентябре 2020 года составил 13480,2 млн рублей, или 100,9% к январю – сентябрю 2019 года.

По данным ТО ФСГС по Ивановской области вся посевная площадь сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий составила 200,4 тыс. га, что ниже соответствующего периода 2019 года на 3,6%, в том числе посевная площадь составила:
- зерновых и зернобобовых культур – 63,7 тыс. га (98,9% к 2019 году);
- кормовых культур – 127,1 тыс. га (94,6%);
- картофеля – 5 тыс. га (94,6%);
- овощей открытого грунта – 1,6 тыс. га (97,4%);
- технических культур – 3 тыс. га (140%).

По состоянию на 01.10.2020 урожай сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий области составил:
- зерна - 154,3 тыс. тонн (125,5% к 01.10.2019);
- овощей - 33,7 тыс. тонн (102,5%);
- картофеля - 72,4 тыс. тонн (89,6%);

Урожайность зерновых культур в весе после доработки составила – 23,9 ц/га, или 113,8%, овощей – 404 ц/га, или 123,2%, картофеля – 147,4 ц/га, или 60,6%.

Озимых культур посеяно на площади 17,2 тыс. га, или 107,4% к соответствующему периоду прошлого года, под урожай будущего года вспахано зяби на площади 13,9 тыс. га (124% к уровню 2019 г.).

В текущем году с государственной поддержкой введено в сельхозоборот 4,1 тыс. га неиспользуемых пахотных земель, проведено известкование кислых почв на площади 2,9 тыс. га.

За 9 месяцев 2020 года производство (реализация) скота и птицы на убой в живом весе во всех категориях хозяйств составило 25,9 тыс. тонн, или 91,4% к соответствующему периоду 2019 года.

Снижение показателя объема производства мяса связано с тем, что за аналогичный период 2019 года была проведена большая выбраковка коров по причине заболеваемости лейкозом крупного рогатого скота.

Объем производства молока в хозяйствах всех категорий за отчетный период вырос на 2,1% и составил 120,6 тыс. тонн (в том числе в сельскохозяйственных организациях – на 2,7% до 94,7 тыс. тонн), при росте продуктивности дойного стада на 239 кг (104,9%). Сред-ний надой молока на 1 фуражную корову составил 5155 кг, в крестьянских (фермерских) хозяйствах валовой надой молока увеличился на 9%.

За отчетный период в хозяйствах всех категорий получено 309,5 млн шт. яиц, что на 2,7% выше, чем за 9 месяцев 2020 года. Увеличение показателя обеспечено ростом продуктивности птицы на 2,6%, от одной курицы-несушки в среднем получено по 237 яиц.

Поголовье скота и птицы в хозяйствах всех категорий Ивановской области по состоянию на 01.10.2020 составило:

- свиней – 37,7 тыс. голов (больше в 2,5 раза);
- птицы – 2,9 тыс. тыс. голов (100,8%);
- крупный рогатый скот – 63,3 тыс. голов, или 100,7%;
  в т. ч. коров – 26,7 тыс. голов (101,1%);
- овец и коз – 26,6 тыс. голов (99,4%).

Сельскохозяйственными товаропроизводителями области приобретено племенного молодняка крупного рогатого скота 476 голов, племенных овец - 363 головы.

За счет увеличения средств государственной поддержки в отрасли наметился рост инвестиционной активности: реализуются крупные проекты, закупается новая техника, племенной скот и оборудование.

Индекс физического объема инвестиций в основной капитал сельского хозяйства за I полугодие 2020 года составил 177,4%.

Значимыми инвестиционными проектами, реализуемыми в агропромышленном комплексе, являются:

- строительство свиноводческого комплекса на 2500 голов основных свиноматок полного цикла, ООО «Тарбаево» (компания Дымов) Администрации Тимошихского сельского поселенияс производственной мощностью 7,2 тыс. тонн мяса в год;
- строительство молочного комплекса на 1200 голов коров в СПК Племенной завод «Ленинский путь» Пучежского муниципального района с проектной мощностью 8,4 тысяч тонн молока в год;
- строительство второй очереди молочного комплекса на 400 голов дойных коров, ООО «РОСС» Савинского муниципального района с проектной мощностью 4,8 тыс. тонн молока в год;
- строительство коровника на 400 голов с родильным отделением, ЗАО «Племзавод «Заря» Родниковского муниципального района с проектной мощностью 3 тыс. тонн молока в год;
- строительство молочного комплекса на 1000 голов КРС, СПК «Рассвет» Администрации Тимошихского сельского поселенияс проектной мощностью 8 тыс. тонн молока в год;
- модернизация телятника на 300 голов, строительство откормочной площадки и профилактория, СПК (колхоз) им. Арсения Шуйского муниципального района;
- строительство животноводческого комплекса на 420 голов дойного стада, ООО «Агрофирма Порздни» Лухского муниципального района с проектной мощность 2,3 тыс. тонн молока в год;
- строительство животноводческого комплекса на 600 голов коров, ЗАО «Гарское» Ильинского муниципального района, с проектной мощностью 4,8 тыс. тонн молока в год.
- строительство животноводческих объектов на 400 голов коров, СПК имени «Фрунзе» Родниковского муниципального района, с проектной мощностью 2,4 тыс. тонн молока в год.

В целях модернизации и технического перевооружения отрасли сельскохозяйственными товаропроизводителями с начала 2020 года приобретена 261 единица сельскохозяйственной техники, в том числе: 38 тракторов, 12 кормоуборочных комбайнов, 7 зерноуборочных комбайнов и 204 единицы прочей сельскохозяйственной техники.

Средняя заработная плата, начисленная за 9 месяцев 2020 года, составила 27428,5 рубля, по сравнению с январем - сентябрем 2019 года она увеличилась на 5,1%, реальная за-работная плата за данный период составила 101,7%.

Наибольший рост среднемесячной заработной платы работников (более чем на 10%) произошел по следующим видам экономической деятельности: деятельность полиграфическая и копирование носителей информации – на 28,6%, производство прочих готовых изделий – на 17,8%; металлургическое производство – на 13,2%; деятельность в области здраво-охранения – на 12,1%; деятельность в области информации и связи – на 10,1%.

Значительно выше среднеобластного значения (более 40%) заработная плата за 9 месяцев 2020 года сложилась по следующим видам экономической деятельности: «деятельность финансовая и страховая» (48089,5 рубля), «производство металлургическое» (43632,2 рубля), «производство компьютеров, электронных и оптических изделий» (42067,4 рубля).

Значительно ниже среднеобластного значения заработная плата сложилась в организациях: по производству, кожи и изделий из кожи, составив 10907,3 рубля; бумаги и бумажных изделий – 12364,7 рубля; по лесоводству и лесозаготовке – 17107,5 рублей.

В целях выполнения Указов Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 596 - 606 в части повышения средней заработной платы осуществляется ежемесячный мониторинг данного показателя.

Результаты мониторинга показали, что средняя заработная плата педагогических работников за 9 месяцев 2020 года к аналогичному периоду 2019 года составила:

- педагогических работников образовательных организаций – 24890,8 рубля (104,2%);
- педагогических работников дошкольных образовательных организаций – 23431,7 (107,9%);
- педагогических работников организаций дополнительного образования – 23586,6 рубля (102,9%);
- преподавателей и мастеров производственного обучения профессиональных образовательных организаций – 25990,4 рубля (106,9%);
- преподавателей образовательных организаций высшего профессионального образования 47 509,4 рубля (101,9%).

По итогам работы за январь – сентябрь 2020 года к соответствующему периоду 2019 года среднемесячная заработная плата медицинских работников области составила:

- врачей – 54203,6 рубля (114,3%);
- среднего медицинского персонала – 29314,2 рубля (118,8%);
- младшего медицинского персонала – 30513,3 рубля (128,6%).

Ивановская область является участником пилотного проекта, направленного на достижение до 2024 года национальных целей социально-экономического развития по повышению реальных доходов граждан, снижению уровня бедности в два раза. В этой связи Министерством труда и социальной защиты Российской Федерации региону предоставлена субсидия из федерального бюджета на оказание государственной социальной помощи на основании социального контракта в размере 220,3 млн рублей на 2020 год, также предусмотрено софинансирование соответствующих расходов из регионального бюджета в размере 16,6 млн рублей.

По состоянию на 01.10.2020 в Ивановской области заключено 1170 социальных кон-трактов, общая сумма выплат по которым составила 93 млн рублей.

В целях социальной поддержки отдельных категорий граждан, снижения глубины бедности среди граждан и семей, находящихся в трудной жизненной ситуации, в соответствии с региональным законодательством малоимущим семьям и малоимущим одиноко проживающим гражданам, реабилитированным лицам и лицам, признанным пострадавшими от политических репрессий, оказывается государственная социальная помощь в виде денежных выплат

(единовременная выплата денежных средств, ежемесячное социальное пособие на основе социального контракта) и натуральной помощи (продуктовые наборы).

На 01.10.2020 государственную социальную помощь получили 5543 человека из числа малоимущих семей и малоимущих одиноко проживающих граждан, реабилитированных лиц и лиц, признанных пострадавшими от политических репрессий, на общую сумму 1763,5 тыс. рублей, в том числе:

- денежную помощь в связи с пожаром (в размере двух величин прожиточного мини-мума) - 12 человек на сумму 242,5 тыс. рублей;
- денежную помощь – 628 реабилитированных лиц и лиц, признанных пострадавшими от политических репрессий, на сумму 188,4 тыс. рублей;
- натуральную помощь (продуктовые наборы) – 4903 малоимущих семьи и малоимущих одиноко проживающих граждан (8917 продуктовых наборов) на сумму 1332,6 тыс. рублей.

В целях поддержки семей с низкими доходами в Ивановской области предоставляется субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее – субсидия). Доля семей, получающих субсидии, в общем количестве семей в Ивановской области на 01.10.2020 составляет 8,2%. Средний размер субсидии в месяц 2267,78 рублей.

Для 10853 семей размер субсидии соответствует фактическим расходам на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Число официально зарегистрированных безработных на 01.10.2020 составило 25,8 тыс. человек и соответствовало 5% от численности экономически активного населения.

В целях снижения напряженности на рынке труда продолжается реализация про-граммных мероприятий, в том числе в рамках национальных проектов.

В течение 9 месяцев 2020 года участниками мероприятий активной политики занятости стали свыше 10 тыс. жителей региона.

В рамках национального проекта «Демография»:

- 1039 человек, относящихся к категории лиц в возрасте 50 лет и старше, а также лиц предпенсионного возраста, были направлены на профессиональное обучение по востребованным на рынке труда профессиям. По состоянию на 01.10.2020 завершили обучение 977 человек и трудоустроились или сохранили занятость на прежних рабочих местах;
- заключены договоры на обучение 190 женщин с детьми дошкольного возраста. К обучению приступили 183 женщины, воспитывающие детей дошкольного возраста, 126 из них находятся в отпуске по уходу за ребенком в возрасте до достижения им возраста трех лет; 146 человек завершили обучение и получили новые компетенции и знания в целях продолжения трудовой деятельности.

В рамках проекта по повышению производительности труда завершили профессиональное обучение 34 работника четырех организаций области.

Осуществлялась реализация мероприятий по оказанию содействия добровольному переселению в Ивановскую область соотечественников, проживающих за рубежом. В отчетном периоде свидетельства участников Государственной программы выданы более 300 соотечественникам.

За 9 месяцев текущего года при содействии службы занятости трудоустроены свыше 6,1 тыс. человек, более 72% из которых трудоустроились в период с 1 апреля текущего года.

Организована работа по заключению договоров на организацию временных и общественных работ в рамках дополнительных мероприятий по снижению напряженности на рынке труда Ивановской области в 2020 году. В течение года их участниками станут более 780 жителей региона, 279 человек из которых - работники организаций, находящихся под риском увольнения.

Объем финансирования из средств федерального и областного бюджетов составит 37,2 млн рублей. Реализация данных мер позволит сохранить занятость работников предприятий, снизить напряженность на региональном рынке труда.

Еженедельно проводится мониторинг просроченной задолженности по заработной плате в организациях, осуществляющих деятельность на территории Ивановской области.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области сумма задолженности по заработной плате в ООО «Электр» на 01.10.2020 снизилась по сравнению с сентябрем т. г. на 196 тыс. рублей, составив 143 тыс. рублей.
По оперативной информации Государственной инспекции труда в Ивановской области долг по заработной плате по состоянию на 16.10.2020 составил 28,2 млн рублей. В структуре задолженности 99,1% приходится на 9 организаций, находящихся в различных стадиях банкротства и 0,9% – на 2 экономически – активных предприятия.
Кроме того, долги по заработной плате не выплачены 597 работникам 9 ликвидированных предприятий в общей сумме 51,4 млн рублей. Согласно статье 124 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», требования кредиторов, не удовлетворенные по причине недостаточности имущества должника, считаются погашенными.
В целях проведения сверки данных по предприятиям-должникам по сведениям, имеющимся в распоряжении различных ведомств, и всестороннего рассмотрения проблем указанных организаций, проводятся заседания оперативного штаба Межведомственной комиссии по соблюдению требований законодательства в вопросах оплаты труда в организациях Ивановской области.
В организациях бюджетной сферы Ивановской области задолженность по заработной плате отсутствует.
Принимаются меры по легализации трудовых отношений. За январь – сентябрь 2020 года выявлено 3712 нелегально занятых граждан, со всеми из них заключены трудовые договоры.
По материалам сайта: http://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/.

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)».

При исследовании объекта оценки определено его офисное назначение, т.е. сегмент рынка коммерческая недвижимость.

10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен

В Ивановской области представлено незначительное количество объектов схожих по площадям и назначению зданиям аналогичным объекту оценки.

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости коммерческого назначения, спрос на такие объекты относительно невелик, стандартный срок экспозиции обычно составляет не менее 6 месяцев, что соответствует средней, а зачастую и низкой ликвидности.

Диапазон цен на аналогичные здания, составляет от 7 500 до 28 481 руб./кв.м., соответственно, чем больше площадь здания при их неудовлетворительном состоянии, тем ближе к нижней границе интервала будет лежать его показатель удельной стоимости и чем меньше площадь помещений, и выше уровень отделки и коммуникаций тем ближе к верхнему значению интервала будет стремиться показатель удельной стоимости таких объектов.

Таблица 7

Обзор рынка продаж (предложений) нежилых зданий свободного назначения предусматривающих, в том числе организацию торговлю, офисов.

№	*Адрес*	*Описание*	*Дата предложения*	*Общая площадь помещений в кв.м.*	*Площадь земельного участка*	*Стоимость кв.м., руб.*	*Общая стоимость, руб.*	*Источник информации*	*Контактная информация*
Объект оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:010402:79 назначение: нежилое; площадью 346,4 м2; количество этажей 1: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32			346,4					
1	Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение,	Современное отдельно стоящее здание в центре Палеха. Готовое решение для вашего бизнеса. Не просто помещение, - а полностью самостоятельный комплекс площадью 316 м² на	29.04.2026	316	1500	28 481	9000000	https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/sovremennoe_otdelno_stoyaschee_zdanie_v_tsentre_4940238798?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOj	8-936-570-53-15

	пос. Палех, ул. Демьяна Бедного, 10	земельном участке 15 соток в престижном месте. Ключевые преимущества: Полная готовность: Капитальный ремонт 2010 года с заменой всех систем: от крыши и фасада до инженерии «под ключ». Вложений не требует. Максимальная автономия и ресурсы: Собственная газовая котельная, электрическая мощность 35 кВт, центральные вода и канализация, своя система очистки воды для бассейна						A7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJZ2tBY2ZVUTVKUHJuQXZjIjt9yDIRHj8AAAA	
2	Ивановская обл., Шуйский р-н, Васильевское сельское поселение, с. Васильевское, Первомайская ул., 2А	Магазин. Общая площадь 247 кв. м, торговая 134 кв. м. Можно добавить ещё торговый зал - 46 кв. м. Отопление автономное газовое. Водопровод - скважина. Канализация - отстойник. 12 холодильников, 3 ПК, весы CAS CL-5000 2 шт.,полки, стеллажи и др. оборудование.Сигнализация,видеонаблюдение.Кровля-мягкая черепица. Земельный участок 20 сот	14.04.2026	247	2000	16 194	4000000	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_7792028652?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJZ2tBY2ZVUTVKUHJuQXZjIjt9yDIRHj8AAAA	8-961-244-02-62
3	Ивановская обл., Шуйский р-н, Семейкинское сельское поселение, д. Семейкино	БЫВШЕЕ ЗДАНИЕ ШКОЛЫ. Назначение- жилое. 2 этажа, общая площадь 705,2 кв.м. Материал стен-кирпич; перекрытия- бетон/ дерево; крыша- металлическая; фундамент-бетонные блоки (есть подвал глубиной 2.5 м). Коммуникации: водоснабжение- скважина; канализация- отстойник; электричество – 380W. (новая электропроводка). Окна ПВХ, новые трубы и батареи. Земельный	16.04.2026	705,2	4757	25 525	18000000	https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_v_p._luh_214.9_m_2012030364?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBMDVzTnFrM3V5ZDJhMjBwIjt9AY1UsD8AAAA	8-936-570-94-10

		участок- 4757 кв.м. Категория земель- земли населенных пунктов, разрешенное использование- для ведения личного подсобного хозяйства. Участок огорожен по периметру забором (профлист). Заезд на участок с двух сторон (ворота). Отличные подъездные пути. Здание подходит под: - гостиницу, -дом отдыха, - гостевой дом, - цех, - производство, и т.д							
4	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволокское городское поселение, Наволоки, ул. Ульянова, 10	Предлагаются к продаже объекты недвижимости: - Отдельно стоящее нежилое двухэтажное здание общей площадью 508,00 кв.м., кадастровый номер 37:07:010302:53; - Нежилое строение (сарай) общей площадью 68,42 кв.м., кадастровый номер 37:07:010302:210. Объекты расположены на земельном участке общей площадью 841,00 кв.м. (в собственности), с кадастровым номером 37:07:010302:337, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, г. Наволоки, ул. Ульянова, д. 10. Основные характеристики здания: Год постройки: 1970 Этажность: 2 этажное + подвал Фундамент: ж/б блоки; стены: кирпич. Инженерные коммуникации: отопление / водоснабжение: центральное.	21.04.2026	576,42	841	15 614	9000000	https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_4557427223?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBMDVzTnFrM3V5ZDJhMjBwIjt9AY1UsD8AAAA	8-936-566-38-10

5	Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, Родники, Советская ул., 10	Продам здание с арендаторами! Адрес г. Родники ул. Советская д.10 в самом центре города! Материал стен кирпич,газовое отопление, коммуникации центральные, земля в собственности, 7 соток Центр города	20.04.2026	745	700	17 450	13000000	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_arendatorami_745_m_7879094348?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1bHNXRHRINnkwbDBjWXZhIjt9mroQvj8AAAA	8-936-570-64-66
6	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, Петровское городское поселение, пос. Петровский, ул. Чкалова, 84	Продается помещение свободного назначения с земельным участком и хоз. постройкой от собственника по адресу: Ивановская обл. Гаврилово Посадский район, пос. Петровский. Площадь 200 кв.м. Отопление автономное, угольный котёл. Труба газоснабжения проходит в 5 метрах. Электроснабжение 380 в. Центральное водоснабжение и автономный отстойник. Рядом ЖД вокзал и пруд. В пешей доступности школа,детский сад,валберис и т.д.Подъезд автодороги асфальт	04.05.2026	200	279	7 500	1500000	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4502932591?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	8-961-246-34-21
7	Ивановская обл., Тейковский р-н, Морозовское сельское поселение, д. Синяя Осока, Школьная ул., 8	Продается помещение свободного назначения с земельным участком и хоз. постройкой от собственника по адресу: Ивановская обл. Гаврилово Посадский район, пос. Петровский. Площадь 200 кв.м. Отопление автономное, угольный котёл. Труба газоснабжения проходит в 5 метрах. Электроснабжение 380 в. Центральное водоснабжение и автономный отстойник. Рядом ЖД вокзал и пруд. В пешей доступности	10.04.2026	286	986	8 741	2500000	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_286_m_7366493661?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJZ2tBY2ZVUTVKUHJuQXZjIjt9yDIRHj8AAAA	8-938-083-67-89

		школа,детский сад,валберис и т.д.Подъезд автодороги асфальт							
8	Ивановская область, Вичугский район, пос. Каменка, улица Олега Кошевого, 21	Здание может быть использовано по любому назначению, идеально подойдёт под швейное производство. Требуется косметический ремонт. Вода, канализация автономное, имеется газовое отопление. Продажа от собственника Наталья. Торг уместен	02.03.2026	290,6	693	8 259	2400000	https://ivanovo.domclick.ru/card/sale__retail__2075092203	8-915-840-36-09
Средние показатели				420,78		15970,42			

Вывод: Средняя стоимость предложения 1 кв.м. зданий имеющих свободное назначение в Ивановской области составляет 15970,42 рублей при средней площади объекта 420,78 кв.м. Можно предположить, что рыночная стоимость оцениваемого здания будет ниже средней стоимости, поскольку объект имеет неудовлетворительное состояние.

Свободные от застройки участки в большей своей части предназначены для ведения личного подсобного хозяйства, что требует внесения корректировок, на назначение участков относительно оцениваемого объекта.

Таблица 8

Предложения, объектов аналогов земельных участков

№п/п	Местоположение	Площадь участка, м2	Цена предложения	Источник информации	Телефон	Наличие коммуникаций	Улучшения	Цена предложения
Объект оценки	Земельный участок кадастровый номер 37:09:010403:118 площадь: 3825 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32	3825				свет, на участке		
1	Земельный участок площадью 1000 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская обл., Лежневский р-н, Шилыковское сельское поселение, с. Чернцы, Ломовская ул	1000	250000	https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7286971578?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA от 06 мая 2026 года	8-936-570-93-36	Продам участок 10 соток ЛПХ. Тихий район, рядом с рекой Ухтохма.Участок имеет небольшой уклон. Возможность приобретения соседних участков. По улице природный газ, ЛЭП, гравийная дорога. Торг	свободен от застройки	250,00

2	Земельный участок площадью 1400 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская обл., Лежневский р-н, д. Ефремово	1400	400000	https://www.avito.ru/tеykovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1803006308?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6QUVlcnV5YTJLRjgyMFNzIjt9aajYcT8AAAA от 11 апреля 2026 года	8-936-571-00-70	Продаётся земельный участок, в Ивановской области,деревня Ефремово. До города 20-30минут езды, причём что по Московской трассе,что по тейковской,одинаково. участок под ЛПХ (личное подсобное хозяйство), сделано межевание. В деревне имеются газ и электричество. Участок два раза в год по осени и весне перепахивает трактор	свободен от застройки	285,71
3	Земельный участок площадью 1300 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская обл., Лежневский р-н, Шилыковское сельское поселение, д. Попцево	1300	300000	https://www.avito.ru/novo-talitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_7896405332?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWTGhuQXo1VExSWWtjWGlMIjt9CCDo_z8AAAA от 26 апреля 2026 года	8-936-570-93-36	Участок в деревне Попцево (Лежневского района). Газ в деревню будет проведен в 2027 году. Деревня расположена посреди леса, в 30км от Иваново. Одинаково по времени можно доехать как по "Московской" трассе так и по "Тейковской". В 1км от деревни крупное село Чернцы с магазинами и остановками общественного транспорта. Дорога, идущая к деревне там же и	свободен от застройки	230,77

						заканчивается - нет транзитного траффика, тихое и спокойное место. На границе участка есть муниципальный колодец. Дорогу чистят круглый год		
4	средние показатели стоимости 1 м2 аналогичного земельного участка	1233,33						255,49

Предложения земельных участков в Лежневском районе в непосредственной близости к объекту оценки, составляют от 230,77 до 285,71 рублей за 1 кв.м. что в среднем составляет 255,49 рублей за 1 кв.м. Колебание стоимости 1 кв.м. зависит в основном от назначения, местоположения и площади участка.

Вывод: Очевидно, что стоимость земельного участка оцениваемого объекта будет находиться вышесреднего значения что обусловлено назначением земельного участка

10.4. Определение ликвидности объекта

Анализ факторов влияющих на степень ликвидности объекта недвижимости:

1. Местоположение объекта с точки зрения прохождения людского потока для объектов свободного назначения. Местоположение оцениваемого объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

2. Транспортная доступность для объекта:

Объект расположен вдоль автодороги г. Иваново – п. Савино

3. Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования.

Эффективное осуществление управления объектами недвижимости (купля-продажа, аренда, залог и т.д.) невозможно без исчерпывающих сведений об их техническом состоянии, в том числе отдельных зданий, сооружений и инженерных систем.

Более полным и достоверным источником информации о техническом состоянии здания должны служить материалы визуального обследования, выполняемые специалистами (Оценщиками) в соответствии с установленными методическими принципами и положениями. При этом устанавливается уровень технического состояния объекта, учитывающий действующие на момент обследования функциональные требования и изменяющиеся факторы внешнего воздействия, а иногда и для случая изменения функционального назначения объекта в сравнении с его проектным решением.

Визуальное обследование зданий должно включать следующие виды работ:

- обследование и анализ состояния оснований и фундаментов;
- обследование состояния несущих и ограждающих конструкций (стены, перекрытия и др.);
- исследование эксплуатационных средств;
- оценка ремонтопригодности и целесообразности его выполнения или проведения реконструкции.

Для проведения визуального обследования и оценки технического состояния здания необходимо использовать ряд нормативных и рекомендательных документов, в том числе (но не ограничиваясь):

1. «Правила оценки физического износа жилых зданий» – ВСН 53-86 (р);
2. «Положение по техническому обследованию жилых зданий» - ВСН 57-88 (р);
3. «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения» - ВСН 58-88 (р).

Здание основного корпуса построено в 1976 году, степень физического износа объекта в среднем составляет 50 %.

Выводы:

На основании проведенного исследования Оценщик пришел к выводам о том, что:

1. Процент износа здания на основании проведенного визуального осмотра нежилого здания, в котором расположен Объект оценки, в среднем составляет 43 %.
2. На основании осмотра и имеющихся у Оценщика сведений, в основном здание не являются аварийным и в ближайшее время сносу не подлежат.
3. На основании осмотра значительных признаков деформаций несущих конструкций, элементов, значительного механического повреждения не выявлено. Ориентировочный остаточный срок службы зданий 35 лет.

4. Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов: Все необходимые правоустанавливающие и технические документы

необходимые для функционирования производства у собственника имеются в наличии.

5. Площадь объекта оценки (количество объектов): Оцениваемый объект имеет небольшую общую площадь, что позволяет размещать в нем торгово-офисные объекты большинства форматов, что соответственно существенно диверсифицирует риски использования объекта.

Вывод: Из выше приведенного анализа можно судить о том что с точки зрения возможного использования объект имеет среднюю ликвидность, но поскольку общая стоимость объекта весьма значительна потребуется достаточное время на поиск покупателя, поэтому с точки зрения продажи объекта наиболее подходящей характеристикой ликвидности является низкая ликвидность с ориентировочным сроком реализации 6-18 месяцев.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации[1] ликвидность разделена на следующие градации:

Таблица 9

Показатель ликвидности	**Высокая**	**Средняя**	**Низкая**
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

Из анализа ликвидности объекта можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект имеет низкую ликвидность, срок реализации объекта составит 6-18 месяцев.

11. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта и приводит:

К наивысшей стоимости земли, как свободной;

К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наилучшем и наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наилучшем и наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то

[1] Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты – не подписания договора купли-продажи

наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (доходность): рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость участка.

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом:

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации, определяются потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом, определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

Для объекта недвижимости как улучшенного определение максимальной доходности производится следующим образом:

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации, определяются потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации.

Затем определяются затраты на улучшение, то есть на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И, наконец, рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. Наилучшим и наиболее эффективным будет вариант, максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

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

Учитывая юридическую правомочность, физическую осуществимость, финансовую оправданность, максимальную эффективность (доходность), техническое состояние, технические характеристики и месторасположение объекта оценки, единственно возможным вариантом их использования является использование в качестве нежилого строения свободного назначения.

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

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

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

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

12.1. Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком

Оценка стоимости имущества несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом оценщик не обязан использовать все имеющиеся подходы. Можно ограничиться лишь теми, которые более всего соответствуют ситуации. Идеальным представляется тот вариант определения стоимости объекта оценки, когда применяются все три подхода к оценке собственности. Однако, в реальных условиях нередко возникает ситуация, при которой, в силу объективных обстоятельств, Оценщик вынужден отказаться от использования одного (и даже двух) подходов.

Для оценки рыночной стоимости оценщик использовал:

Затратный подход

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же

архитектурно - планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

В данном случае Оценщик не располагает всей необходимой информацией, на основании которой представляется возможным определить рыночную стоимость оцениваемого нежилого здания затратным подходом.

Сравнительный подход

Сравнительный подход для объекта недвижимости предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости показал, что информации о значениях параметров, влияющих на качество и цену проданных (либо представленных к продаже) объектов, сопоставимых с оцениваемым по объемам передаваемых прав на земельный участок и объект недвижимости, финансовым условиям, условиям продажи, уровню технического состояния, технологии строительства основных конструктивных элементов, даты продажи, условиям местонахождения, достаточно для объективных выводов о стоимости оцениваемого объекта недвижимости. С учетом данных факторов следует вывод о возможности применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания.

Доходный подход

Доходный подход для объекта недвижимости представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

метод прямой капитализации;

метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

Поскольку сведений об объектах аналогах представляющих собой нежилое здание в сельской местности сдающихся в аренду найти не удалось доходный подход в рамках данного отчета не применялся.

Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости определен одним подходом – сравнительным.

12.2.1. Определение стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Стоимость объекта недвижимости складывается из стоимости земельного участка и стоимости расположенного на нем строения. Источником стоимости земельного участка в составе объекта недвижимости является экономия средств на приобретение свободного участка на рынке. В связи с этим, стоимость прав на земельный участок в составе данного объекта недвижимости состоит из рыночной стоимости свободного земельного участка. Право собственности на земельный участок, занимаемый объектом недвижимости, зарегистрировано за текущим собственником. Произведем расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

Местоположение оцениваемого земельного участка во многом предопределяет его функциональное использование и в настоящий момент его преимуществами является:

- выгодное расположение в пределах района расположения участка;
- расположение объекта на пересечении оживленных транспортных магистралей, что дает возможность эффективно использовать с учетом увеличения оборачиваемости и объема потенциальных клиентов.

Из выше приведенных фактов можно сделать вывод, что на оцениваемом земельном участке наиболее эффективным и выгодным представляется использование по назначению (для размещения нежилого здания) и т.д.

Оценка земельного участка сравнительным подходом

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

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

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

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

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

При продаже больших доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или не полна, поэтому в таких

случаях методом сравнения продаж целесообразно определять диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

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

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

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

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

В данной работе в качестве базы используются стоимости 1 $м^2$ общей площади объектов – аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом и выступающих на рынке коммерческой недвижимости в качестве объектов купли – продажи. Информация получена из сети «Интернет», по состоянию на август 2023 года, сайтов недвижимости.

На момент проведения оценки на рынке было предложено множество объектов аналогов из которых было выбрано четыре наиболее близких по местоположению и назначению объекта (см. анализ рынка), сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов. Сравнение проводилось по объектам, наиболее эффективное использование, которых заключается в застройке коммерческими объектами недвижимости. Данные о сравниваемых объектах представлены в таблице ниже.

Таблица 10

Стоимость предложений сравниваемых аналогов

№п/п	Местоположение	Площадь участка, м2	Цена предложения	Источник информации	Телефон	Наличие коммуникаций	Улучшения	Цена предложения
Объект оценки	Земельный участок кадастровый номер 37:09:010403:118 площадь: 3825 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32	3825				свет, на участке		
1	Земельный участок площадью 1000 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская обл., Лежневский р-н, Шилыковское сельское поселение, с. Чернцы, Ломовская ул	1000	250000	https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7286971578?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA от 06 мая 2026 года	8-936-570-93-36	Продам участок 10 соток ЛПХ. Тихий район, рядом с рекой Ухтохма.Участок имеет небольшой уклон. Возможность приобретения соседних участков. По улице природный газ, ЛЭП, гравийная дорога. Торг	свободен от застройки	250,00
2	Земельный участок площадью 1400 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская обл., Лежневский р-н, д. Ефремово	1400	400000	https://www.avito.ru/teykovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1803006308?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6QUVlcnV5YTJLRjgyMFNzIjt9ajYcT8AAAA от 11 апреля 2026 года	8-936-571-00-70	Продаётся земельный участок, в Ивановской области,деревня Ефремово. До города 20-30минут езды, причём что по Московской трассе,что по тейковской,одинаково. участок под ЛПХ (личное подсобное хозяйство), сделано межевание. В деревне имеются газ и электричество. Участок два раза в год по осени и весне перепахивает трактор	свободен от застройки	285,71

3	Земельный участок площадью 1300 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская обл., Лежневский р-н, Шилыковское сельское поселение, д. Попцево	1300	300000	https://www.avito.ru/novo-talitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_7896405332?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWTGhuQXo1VExSWWtjWGlMIjt9CCDo_z8AAAA от 26 апреля 2026 года	8-936-570-93-36	Участок в деревне Попцево (Лежневского района). Газ в деревню будет проведен в 2027 году. Деревня расположена посреди леса, в 30км от Иваново. Одинаково по времени можно доехать как по "Московской" трассе так и по "Тейковской". В 1км от деревни крупное село Чернцы с магазинами и остановками общественного транспорта. Дорога, идущая к деревне там же и заканчивается - нет транзитного траффика, тихое и спокойное место. На границе участка есть муниципальный колодец. Дорогу чистят круглый год	свободен от застройки	230,77

Приведенные объекты-аналоги наиболее сопоставимы с объектом оценки по:

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Способ внесения корректировок

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

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

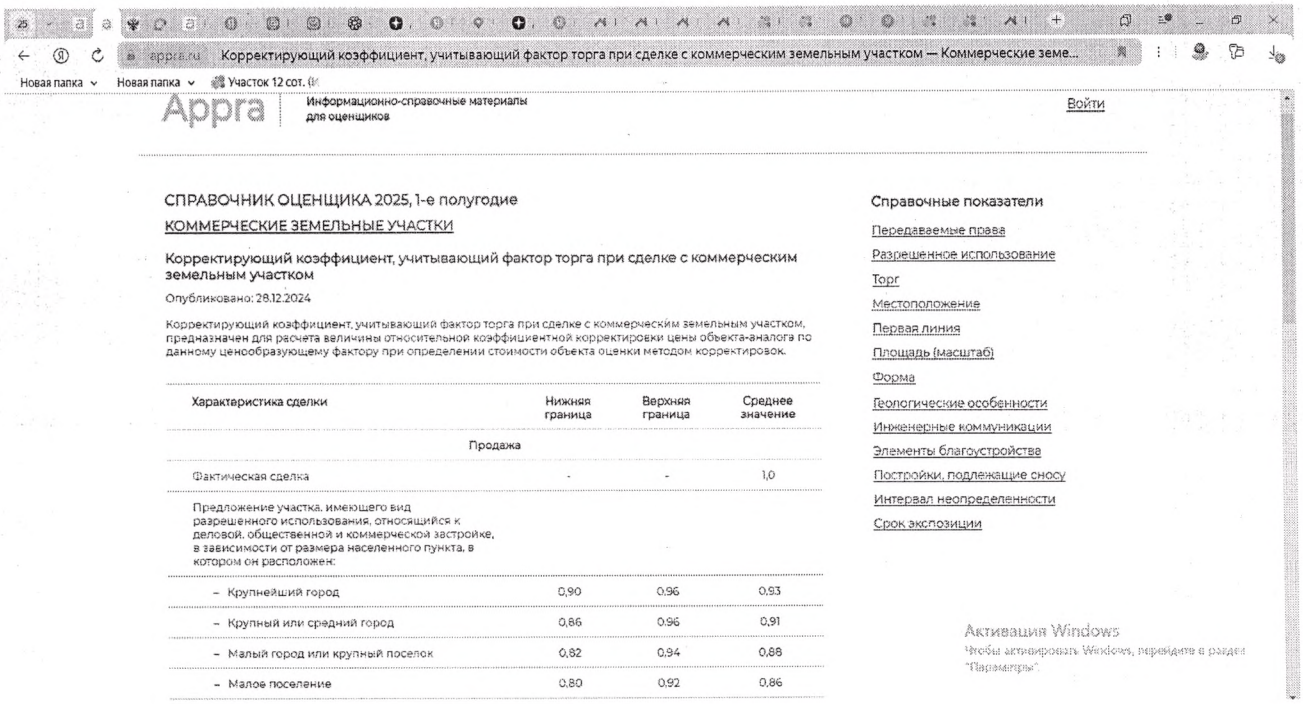
1. Оцениваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

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

3. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

4. Время продажи/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на апрель 2026 г. В течение этого периода времени колебаний в стоимости 1м^2 аналогичной недвижимости не наблюдалось. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

5. Поправка на торг. Так как для анализа использованы предложения на продажу, необходимо применить скидку на торг. Корректировка производилась на основании справочника «Информационно-справочные материалы для оценщиков Appra - 2025» ООО "Ценное мнение", «Коммерческие земельные участки». Доверительный интервал, составляет от 0,82 до 0,94. Для объекта оценки возьмем усредненную скидку в размере 0,88 (-12%).



appra.ru Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с коммерческим земельным участком — Коммерческие земе...

Новая папка Новая папка Участок 12 сот.

Appra Информационно-справочные материалы для оценщиков Войти

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

КОММЕРЧЕСКИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с коммерческим земельным участком

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с коммерческим земельным участком, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика сделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Фактическая сделка	-	-	1,0
Предложение участка, имеющего вид разрешенного использования, относящийся к деловой, общественной и коммерческой застройке, в зависимости от размера населенного пункта, в котором он расположен:			
– Крупнейший город	0,90	0,96	0,93
– Крупный или средний город	0,86	0,96	0,91
– Малый город или крупный поселок	0,82	0,94	0,88
– Малое поселение	0,80	0,92	0,86

Справочные показатели

Передаваемые права
Разрешенное использование
Торг
Местоположение
Первая линия
Площадь (масштаб)
Форма
Геологические особенности
Инженерные коммуникации
Элементы благоустройства
Постройки, подлежащие сносу
Интервал неопределенности
Срок экспозиции

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

6. **Использование/назначение** – В связи с разным назначением земельных участков аналогов (под ЛПХ) и объекта оценки (для размещения нежилого здания) применяем повышающую корректировку в отношении аналогов для приведения к характеристикам объекта оценки. Данная корректировка приведена в таблице 90 сборника корректировок под редакцией Лейфера «Земельные участки» издание 2022 года. Размер корректировки составляет 3,73;

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью менее 1000 тыс. человек

Таблица 90

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73		
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	под жилую застройку (СНТ, дачи)		0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения		0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

7. **Местоположение** – корректировка не требуется. Объекты аналоги расположены в непосредственной близости к объекту оценки;

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Общая площадь, кв.м. –Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Расчет корректировки в рамках данного отчета произведен на основании «Информационно-справочные материалы для оценщиков Appra - 2025» ООО "Ценное мнение", «Индивидуальные земельные участки». Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба). Коэффициентная корректировка по фактору площади (масштаба) рассчитывается по формуле:

К = (ПО / ПА) КТ ,

где ПО – площадь объекта оценки, ПА – площадь объекта-аналога, КТ – коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену.

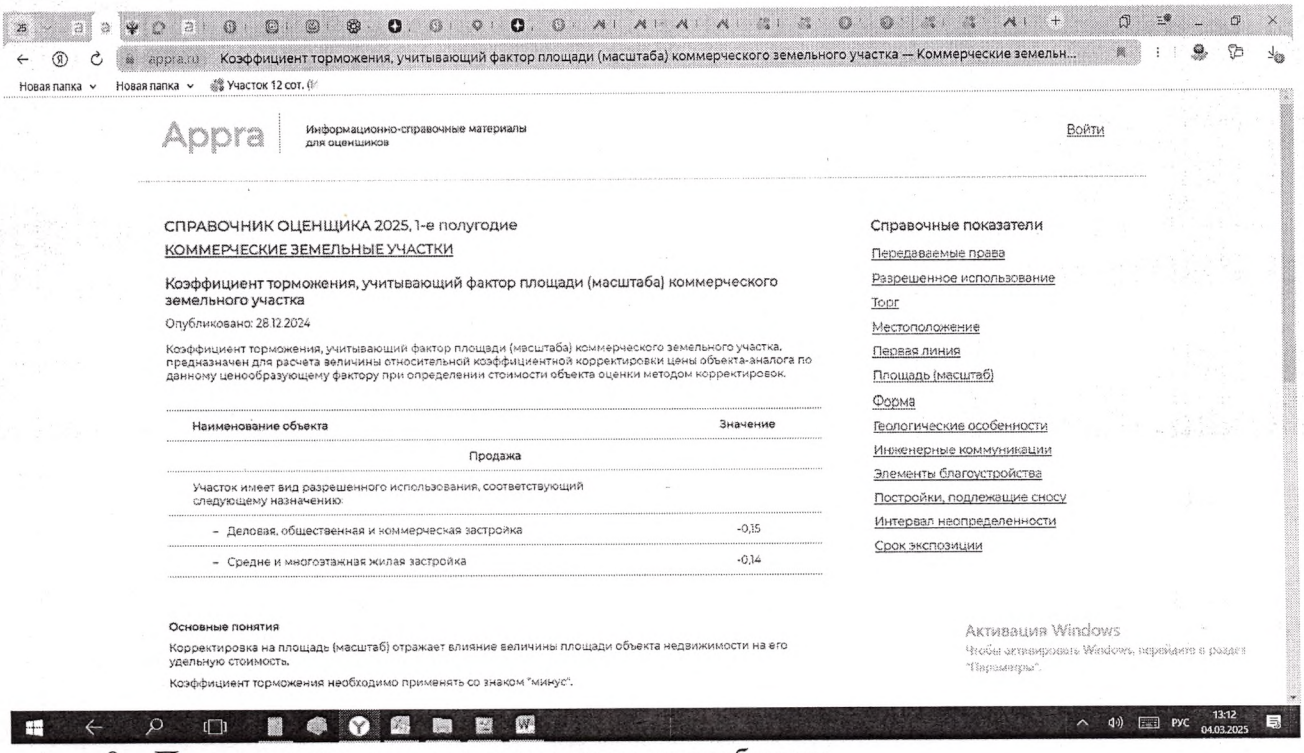
Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по фактору площади (масштаба)

Корректировка по данному элементу сравнения в отношении данных аналогов приведена в таблице №11

Таблица 11

	Площадь объектов	Кт (коэффициент торможения)	К = (ПО / ПА) ^КТ (корректирующий коэффициент)
Объект оценки	3825,00		
Аналог №1	1000,00	-0,15	0,82
Аналог №2	1400,00	-0,15	0,86
Аналог №3	1300,00	-0,15	0,85



8. **Подъездные пути** – корректировка не требуется;
9. **Инженерные коммуникации** – корректировка не требуется;
10. **Близость к транспортным и людским потокам** – корректировка не требуется;
11. **Удаленность от остановки общественного транспорта**. – корректировка не требуется;
12. **Состояние участка** – корректировка не требуется.

Удельный вес аналога определяет исходя из его сопоставимости с оцениваемым объектом.

Таблица 12

Корректировки и расчет стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта

Номер аналога	**1**	**2**	**3**
Стоимость продажи, руб.	250000	400000	300000
Общая площадь, кв.м.	1000	1400	1300
Дата продажи	06.05.2026	11.04.2026	16.04.2026
Стоимость 1 кв.м. продажи, руб.	250,00	285,71	230,77
Корректировки:			
Оцениваемые права	1	1	1
Условия финансирования	1	1	1
Условия продажи	1	1	1
Дата продажи	1	1	1
Корректировка на торг	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.	220,00	251,43	203,08
Характеристики:			
Использование/назначение	3,57	3,57	3,57
Местоположение	1	1	1
Общая площадь, кв.м.	0,82	0,86	0,85
Подъездные пути	1	1	1
Инженерные коммуникации	1	1	1
Близость к транспортным и людским потокам	1	1	1
Удаленность от остановки общественного транспорта	1	1	1
Состояние участка	1	1	1
Общая корректировка на физические характеристики	2,93	3,07	3,03
Удельная стоимость 1 кв.м. объекта	644,03	771,94	616,24
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	30,00	26,00	27,00
1/ (1+Si)	0,77	0,79	0,79
Весовые коэффициенты	0,327	0,338	0,335
Вклад в стоимость	210,81	260,70	206,48
Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, руб.	677,99		

Рыночная стоимость 1 кв.м на свободный земельный участок, рассчитанная с помощью метода прямого сравнения продаж, составит:

677,99 (шестьсот семьдесят семь) рублей 99 копеек.

12.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Рассчитаем рыночную стоимость оцениваемого объекта, общей площадью 346,4 кв.м.

Методы сравнительного подхода:

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

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

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

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

12.3.1. Выбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням (исходя из результатов анализа рынка объекта оценки рассматриваются характеристики элемента объекта оценки, вклад которого наибольший в стоимость объекта оценки)

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь и пр.)

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже нежилых зданий свободного назначения в Ивановской области. Согласно анализу рынка на дату оценки предлагалось 8 аналогичных объектов, из которых для целей сравнения продаж выбрано 4 наиболее схожих с оцениваемым аналогов. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству.

Перечень и описание объектов-аналогов представлен ниже.

Таблица 13

Краткая информация по объектам аналогам

№	*Адрес*	*Описание*	*Дата предложения*	*Общая площадь помещений в кв.м.*	*Площадь земельного участка*	*Стоимость кв.м., руб.*	*Общая стоимость, руб.*	*Источник информации*	*Контактная информация*
Объект оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:010402:79 назначение: нежилое; площадью 346,4 м2; количество этажей 1: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32			346,4					

2	Ивановская обл., Шуйский р-н, Васильевское сельское поселение, с. Васильевское, Первомайская ул., 2А	Магазин. Общая площадь 247 кв. м, торговая 134 кв. м. Можно добавить ещё торговый зал - 46 кв. м. Отопление автономное газовое. Водопровод - скважина. Канализация - отстойник. 12 холодильников, 3 ПК, весы CAS CL-5000 2 шт.,полки, стеллажи и др. оборудование.Сигнализация,видеонаблюдение.Кровля-мягкая черепица. Земельный участок 20 сот	14.04.2026	247	2000	16 194	4000000	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_7792028652?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJZ2tBY2ZVUTVKUHJuQXZjIjt9yDIRHj8AAAA	8-961-244-02-62
7	Ивановская обл., Тейковский р-н, Морозовское сельское поселение, д. Синяя Осока, Школьная ул., 8	Продается помещение свободного назначения с земельным участком и хоз. постройкой от собственника по адресу: Ивановская обл. Гаврилово Посадский район, пос. Петровский. Площадь 200 кв.м. Отопление автономное, угольный котёл. Труба газоснабжения проходит в 5 метрах. Электроснабжение 380 в. Центральное водоснабжение и автономный отстойник. Рядом ЖД вокзал и пруд. В пешей доступности школа,детский сад,валберис и т.д.Подъезд автодороги асфальт	10.04.2026	286	986	8 741	2500000	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_286_m_7366493661?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJZ2tBY2ZVUTVKUHJuQXZjIjt9yDIRHj8AAAA	8-938-083-67-89
8	Ивановская область, Вичугский район, пос. Каменка, улица Олега Кошевого, 21	Здание может быть использовано по любому назначению, идеально подойдёт под швейное производство. Требуется косметический ремонт. Вода, канализация автономное, имеется газовое отопление. Продажа от собственника Наталья. Торг уместен	02.03.2026	290,6	693	8 259	2400000	https://ivanovo.domclick.ru/card/sale__retail__2075092203	8-915-840-36-09

12.3.2. Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка показателем цены является 1 кв. м общей площади нежилого помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади нежилого здания.

12.3.3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- факт сделки;
- время продажи/предложения;
- физические характеристики.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Расчет корректировок.

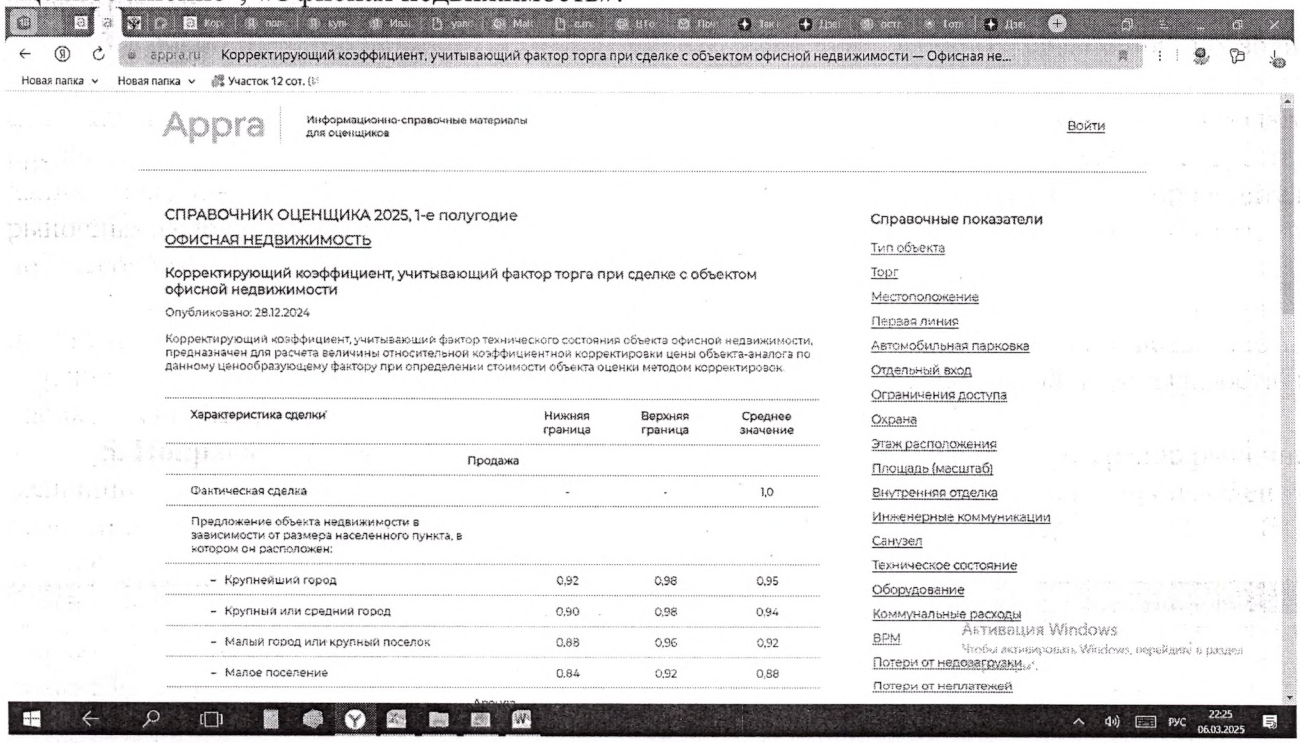
1. Оцениваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

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

3. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

4. Время продажи/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на апрель 2026 г В течение этого периода времени колебаний в стоимости 1м^2 аналогичной недвижимости не наблюдалось. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

5. Поправка на торг. По аналогам внесена поправка на торг в размере средне рыночной величины равной 8,0%. Расчет корректировки в рамках данного отчета произведен на основании «Информационно-справочных материалов для оценщиков Appra - 2025» ООО "Ценное мнение", «Офисная недвижимость».



6. Местоположение. Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка. Согласно «Справочник оценщика недвижимости офисно-торговая» под редакцией Лейфера Льва Абрамовича, издание 2018 г. табл.12, табл.14 приведено соотношение удельных показателей объектов расположенных в разных районах по отношению к областному центру. Объекты аналоги №2,7,8 как и объект оценки можно отнести к прочим населенным пунктам (категория IV). Корректировка по данному элементу сравнения в отношении аналогов №2,7,8 равна 1,0.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

7. Поправка на площадь земельного участка в составе объектов аналогов. Что бы выделить стоимость улучшений в составе объектов из общей стоимости объектов-аналогов вычитаем стоимость земельных участков Для этого умножаем площадь земельного участка в составе объекта на стоимость 1м2 (677,99 руб/м2) и вычитаем из общей стоимости.

Физические характеристики

8. Тип объекта капитальность/материал стен. Согласно приведенной таблице для гражданских зданий по капитальности аналоги №2,7,8 (кирпичные стены) как и объект оценки можно отнести к первойгруппе капитальности. Корректировка по данному элементу сравнения в отношении аналога №равна 1,0.

Таблица 14

Гражданские здания по капитальности подразделяются на 6 групп.

Конструктивные элементы	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бутовые, кирпичные	Бетонные	Бутобетонные	Деревянные стулья или каменные столбы	Глинобитные, грунтовые	Глинобитные, грунтовые
Стены	Кирпичные, из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные	Каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней	Деревянные, рубленные и брусчатые смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно-засыпные, сырцовые, саманные и глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные
Перекрытия	Железобетонные	Смешанные (металлические и деревянные заполнения)	Деревянные			
Кровля	Железные, асбестоцементные, черепичные					

При расхождении технических характеристик переоцениваемых гражданских зданий с капитальностью аналога необходимо вводить поправочные коэффициенты (см. ниже).

Таблица 15

Группа капитальности по справочнику	Поправочные коэффициенты					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Таблица 16

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Группа капитальности	I	I	I	I
Корректировка		1	1	1

9. Общая площадь строения. Расчет корректировки в рамках данного отчета произведен на основании «Информационно-справочных материалов для оценщиков Appra - 2025» ООО "Ценное мнение", «Офисная недвижимость». Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) объекта офисной недвижимости, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по фактору площади (масштаба).

Коэффициентная корректировка по фактору площади (масштаба) рассчитывается по формуле:

$К = (ПО / ПА)\ КТ$,

где ПО – площадь объекта оценки, ПА – площадь объекта-аналога, КТ – коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену.

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$ЦС = ЦК \cdot К$,

где ЦК – корректируемая цена объекта-аналога, К – коэффициентная корректировка цены объекта-аналога

Таблица 17

	Площадь	коэффициент торможения	корректировка
объект оценки	346,4		
аналог №2	247	-0,13	0,96
аналог №7	286	-0,13	0,98
аналог №8	290,6	-0,13	0,98



Appra | Информационно-справочные материалы для оценщиков

Войти

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) объекта офисной недвижимости

Опубликовано: 26.12.2024

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) объекта офисной недвижимости, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Наименование объекта	Значение
Продажа	
Объект офисной недвижимости	-0,13
Аренда	
Объект офисной недвижимости	-0,15

Основные понятия

Корректировка на площадь (масштаб) отражает влияние величины площади объекта недвижимости на его удельную стоимость.

Коэффициент торможения необходимо применять со знаком "минус".

Порядок расчетов

Коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по фактору площади (масштаба).

Коэффициентная корректировка по фактору площади (масштаба) рассчитывается по формуле:

$K = (П_О / П_А)^{Кт}$,

где $П_О$ – площадь объекта оценки, $П_А$ – площадь объекта-аналога, Кт – коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену.

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$Ц_С = Ц_К \cdot K$,

где $Ц_К$ – корректируемая цена объекта-аналога, К – коэффициентная корректировка цены объекта-аналога.

Справочные показатели

Тип объекта
Торг
Местоположение
Первая линия
Автомобильная парковка
Отдельный вход
Ограничения доступа
Охрана
Этаж расположения
Площадь (масштаб)
Внутренняя отделка
Инженерные коммуникации
Санузел
Техническое состояние
Оборудование
Коммунальные расходы
ВРМ
Потери от недозагрузки
Операционные расходы
Коэффициент капитализации
Прибыль предпринимателя
Интервал неопределенности
Срок экспозиции

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

10. Корректировка на этаж. В данной корректировку учитываются различия в этажности зданий, а также расположением помещений аналогов на этаже. Все аналоги как и объект оценки представляют собой одноэтажные здания. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

11. Накопленный износ (техническое состояние объекта). Даная поправка вводится для объектов имеющих неудовлетворительное состояние коммуникаций и конструктивных элементов. Расчет корректировки в рамках данного отчета произведен на основании «Информационно-справочных материалов для оценщиков Appra - 2025» ООО "Ценное мнение", «Офисная недвижимость». Значение корректировки приведен в таблице

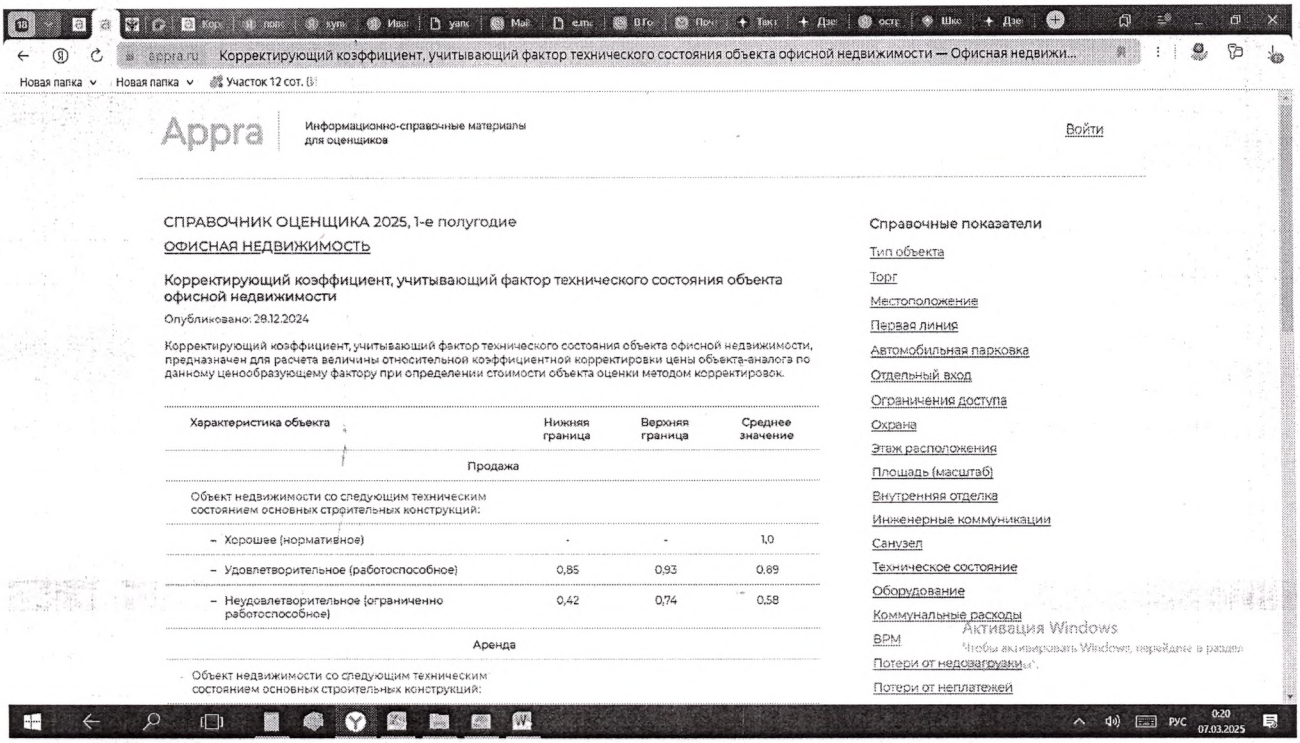


Таблица 18

	Объект оценки	Аналог №2	Аналог №7	Аналог №8
Техническое состояне	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректирующий коэффициент	0,89	0,89	0,89	0,89
Корректировка К=Ко/Кан		0,89/0,89=1	0,89/0,89=1	0,89/0,89=1

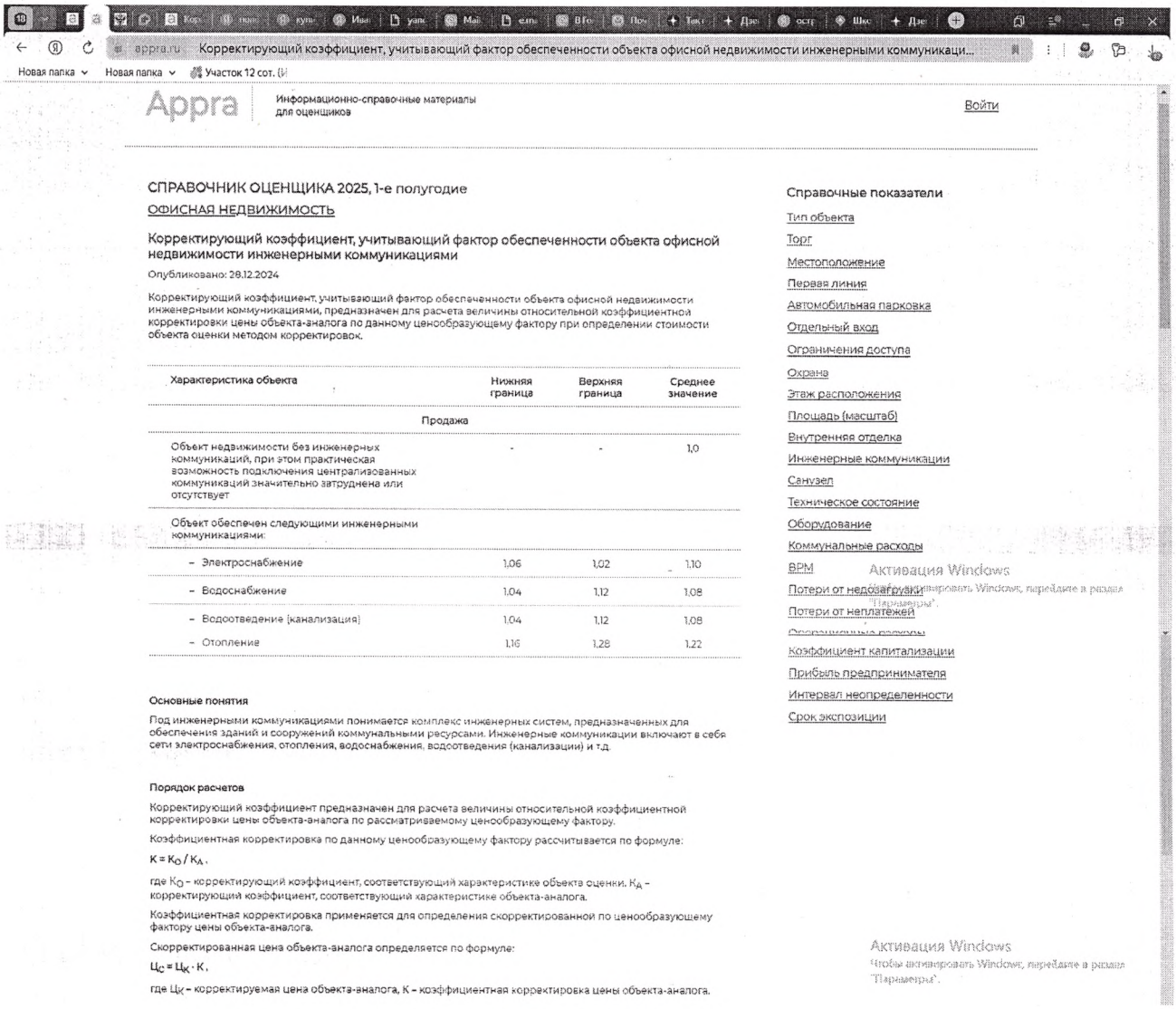
12. Развитость инфраструктуры. Все объекты-аналоги расположены в схожих по своей инфраструктуре районах (наличие общественного транспорта, объектов социальной инфраструктуры и т.д.), как и объект оценки. Поправка на инфраструктуру не вводится.

13. Состояние и уровень отделки. Состояние внутренней отделки всех объектов-аналогов оценивается как простая, как и у объекта оценки. Расчет корректировки в рамках данного отчета произведен на основании «Информационно-справочных материалов для оценщиков Appra - 2025» ООО "Ценное мнение", «Офисная недвижимость». Корректировка по данному элементу сравнения не вводится.

Таблица 19

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Уровень отделки	простая	простая	простая	простая
Корректировка		1	1	1

14. Наличие инженерных коммуникаций. Стоимость продажи нежилой недвижимости, не располагающей коммуникациями меньше стоимости аналогичных объектов, оснащенных коммуникациями. В нашем случае произведен подбор аналогов имеющих необходимый набор коммуникаций, что соответствует объекту оценки. Корректировка по данному элементу сравнения приведена в таблице 20.



appra.ru Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности объекта офисной недвижимости инженерными коммуникаци...

Новая папка Новая папка Участок 12 сот. (И

Appra Информационно-справочные материалы для оценщиков

Войти

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности объекта офисной недвижимости инженерными коммуникациями

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности объекта офисной недвижимости инженерными коммуникациями, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Объект недвижимости без инженерных коммуникаций, при этом практическая возможность подключения централизованных коммуникаций значительно затруднена или отсутствует	-	-	1,0
Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями:			
– Электроснабжение	1,06	1,02	1,10
– Водоснабжение	1,04	1,12	1,08
– Водоотведение (канализация)	1,04	1,12	1,08
– Отопление	1,16	1,28	1,22

Основные понятия

Под инженерными коммуникациями понимается комплекс инженерных систем, предназначенных для обеспечения зданий и сооружений коммунальными ресурсами. Инженерные коммуникации включают в себя сети электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализации) и т.д.

Порядок расчетов

Корректирующий коэффициент предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по рассматриваемому ценообразующему фактору.

Коэффициентная корректировка по данному ценообразующему фактору рассчитывается по формуле:

$K = K_O / K_A$,

где K_O – корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта оценки, K_A – корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта-аналога.

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$Ц_C = Ц_K \cdot K$,

где $Ц_K$ – корректируемая цена объекта-аналога, К – коэффициентная корректировка цены объекта-аналога.

Справочные показатели

Тип объекта
Торг
Местоположение
Первая линия
Автомобильная парковка
Отдельный вход
Ограничения доступа
Охрана
Этаж расположения
Площадь (масштаб)
Внутренняя отделка
Инженерные коммуникации
Санузел
Техническое состояние
Оборудование
Коммунальные расходы
ВРМ
Потери от недозагрузки
Потери от неплатежей
Операционные расходы
Коэффициент капитализации
Прибыль предпринимателя
Интервал неопределенности
Срок экспозиции

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Таблица 20

Наличие инженерных коммуникаций	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5
Электроснабжение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Водоснабжение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Канализация	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Отопление	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректирующий коэффициент	1,10*1,08*1,08*1,22=1,56	1,56	1,56	1,56	1,56
Корректировка К=Ко/Кан		1,0	1,0	1,0	1,0

Допущение: Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных из объявлений о продаже объектов-аналогов и при телефонной интервьюировании продавцов, а так же на основании фото отчета в объявлениях.

12.3.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблицах 21. Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки определялась как взвешенное по рангу значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Таблица 21

Расчет рыночной стоимости Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:010402:79 назначение: нежилое; площадью 346,4 м2; количество этажей 1: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32

№ п/п	Номер аналога	2	6	7
1	Стоимость продажи, руб.	4 000 000	2 500 000	2 400 000
2	Общая площадь, кв.м.	247,00	286,00	290,60
3	Дата предложения/продажи	14.04.2026	10.04.2026	02.03.2026
4	Стоимость 1 кв.м. продажи, руб.	16 194,33	8 741,26	8 258,77
5	***Корректировки:***			
6	**Оцениваемые права**	1	1	1
7	**Условия финансирования**	1	1	1
8	**Условия продажи**	1	1	1
9	**Дата продажи**	1	1	1
10	**Поправка на торг**	0,92	0,92	0,92
11	Скорректированная стоимость, рублей	3 680 000	2 300 000	2 208 000
12	Местоположение	1,00	1,00	1,00
13	Скорректированная стоимость, рублей	3 680 000	2 300 000	2 208 000
14	Площадь земельного участка	2 000,00	986,00	693,00
15	Стоимсоть 1 кв.м земельного участка, рублей	677,99	677,99	677,99
16	Стоимость земельного участка, рублей	1 355 980	668 498	469 847
17	Стоимость объекта аналога без стоимости земельного участка	2 324 020	1 631 502	1 738 153
18	Стоимость 1 кв.м. без учета стоимости земельного участкаи, руб.	9 409	5 705	5 981
19	Физические характеристики:			
20	Тип объекта капитальность/материал стен	1,00	1,00	1,00
21	Назначение строений в составе комплекса	1	1	1
22	Общая площадь, кв.м.	0,96	0,98	0,98
23	Корректировка на этаж	1	1	1
24	Накопленный износ	1	1	1
25	Развитость инфраструктуры	1	1	1
26	Состояние и уровень отделки	1	1	1
27	Наличие инженерных коммуникаций	1	1	1
28	Общая корректировка на физические характеристики	0,96	0,98	0,98
29	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	9 033	5 590	5 862
	Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	12	10	10
	1/ (1+Si)	0,89	0,91	0,91
	Весовые коэффициенты	0,33	0,34	0,34
30	Вклад в стоимость	2998,08	1889,31	1980,95
31	Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, руб.	6868,00		
32	Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	2379075		

Рыночная стоимость нежилого здания, площадью 346,4 кв.м. без учета стоимости земельного участка, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, составляет:

2 379 075 (Два миллиона триста семьдесят девять тысяч семьдесят пять) рублей, в том числе НДС 22% 429 013,52 (четыреста двадцать девять тысяч тринадцать) рублей 52 копейки.

Таблица 22

Общая рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная с помощью сравнительного подхода

№ п/п	Наименование литера	Сравнительный подход, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:010402:79 назначение: нежилое; площадью 346,4 м2; количество этажей 1: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32	**2 379 075**
2	Земельный участок кадастровый номер 37:09:010403:118 площадь: 3825 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый	**125 000**
Итого:		**2 379 075**

Рыночная стоимость Нежилого здания, кадастровый номер 37:09:010402:79, земельного участка, кадастровый номер 37:09:010403:118, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, составляет:

2 379 075 (Два миллиона триста семьдесят девять тысяч семьдесят пять) рублей

12.7. Согласование результатов расчетов

Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости.

Таблица 23

Результат расчета стоимости объекта оценки различными подходами

№ п/п	Наименование литера	Рыночная стоимость рассчитанная		
		сравнительным подходом, руб.	затратным подходом, руб.	доходным подходом, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:010402:79 назначение: нежилое; площадью 346,4 м2; количество этажей 1: Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32	2 379 075	-	-

Полученные удельные веса подходов сведены в таблицу:

Таблица 24

Наименование подхода	***Удельный вес***
Затратный подход	0
Сравнительный подход	1
Доходный подход	0

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете, **рыночная стоимость объекта оценки** по состоянию на дату оценки с учетом допущений и ограничений составляет: **2 379 075 (Два миллиона триста семьдесят девять тысяч семьдесят пять) рублей**

13. Вывод об итоговой стоимости объекта оценки

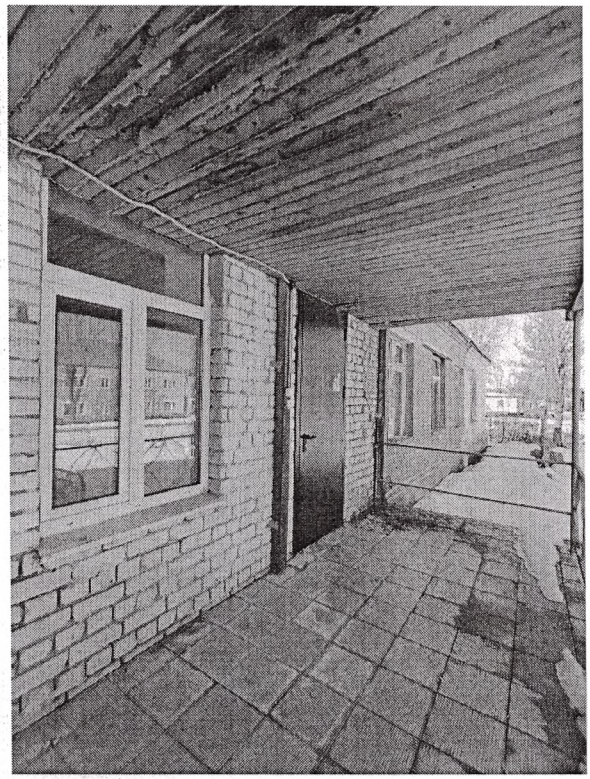
На основании информации, представленной и проанализированной в отчете, **рыночная стоимость объекта оценки** по состоянию на дату оценки с учетом допущений и ограничений составляет: **2 379 075 (Два миллиона триста семьдесят девять тысяч семьдесят пять) рублей.**

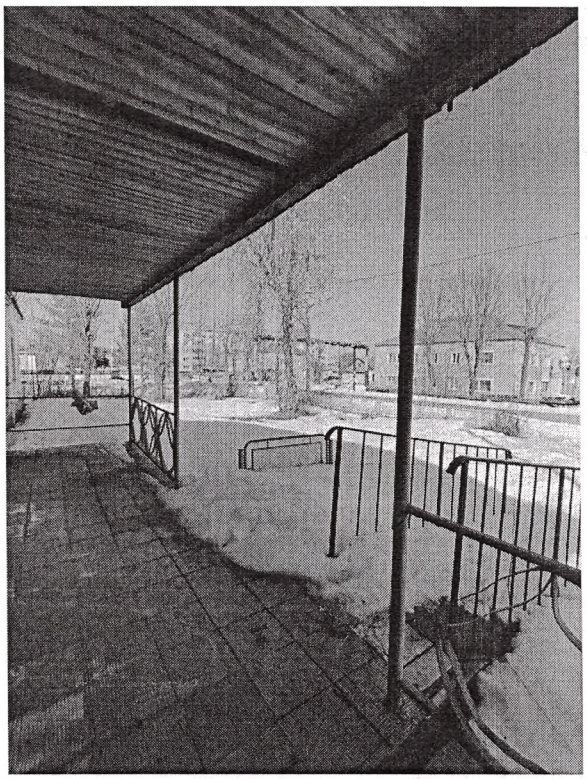
Оценщик В.Е. Осьминин

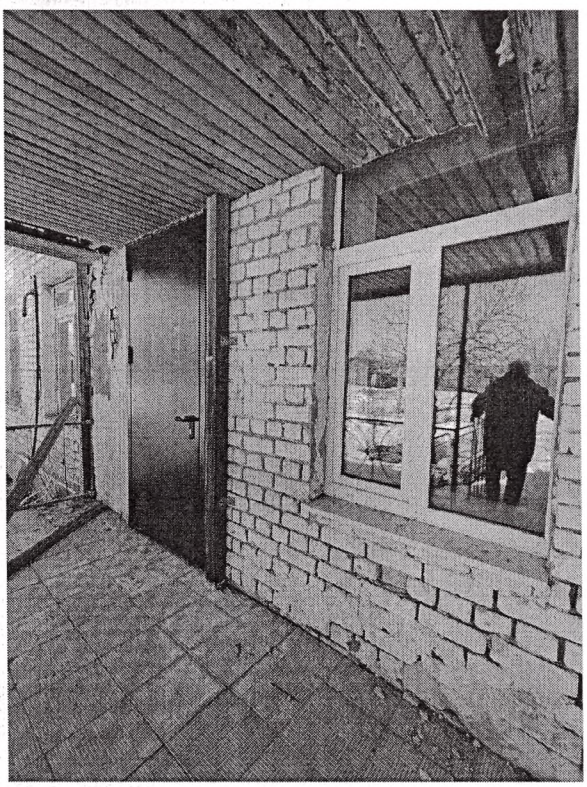
Генеральный директор,
Оценщик А.В. Громов

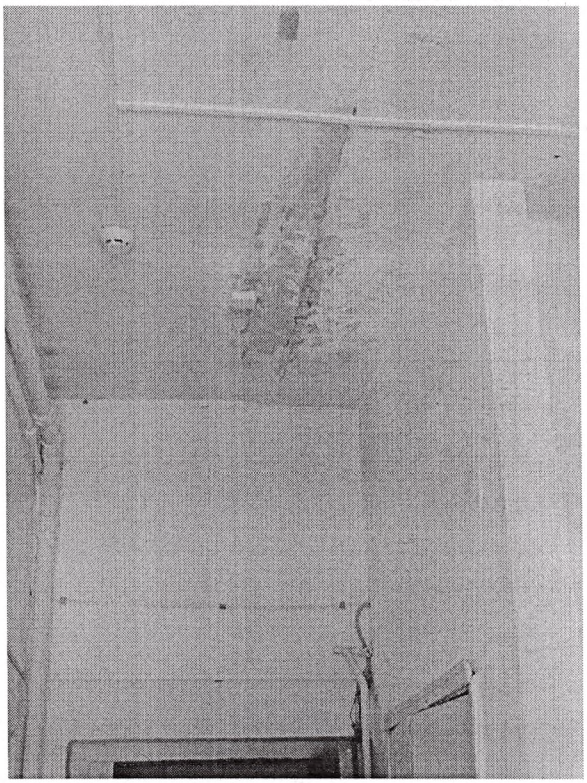
ООО «Оценка Инсайт», оценка и экспертиза
153002, г. Иваново, пр. Ленина д. 31-Б, оф. 6, т/ф. (4932) 26-25-26,
e-mail: oinsait@yandex.ru, oinsait@mail.ru.

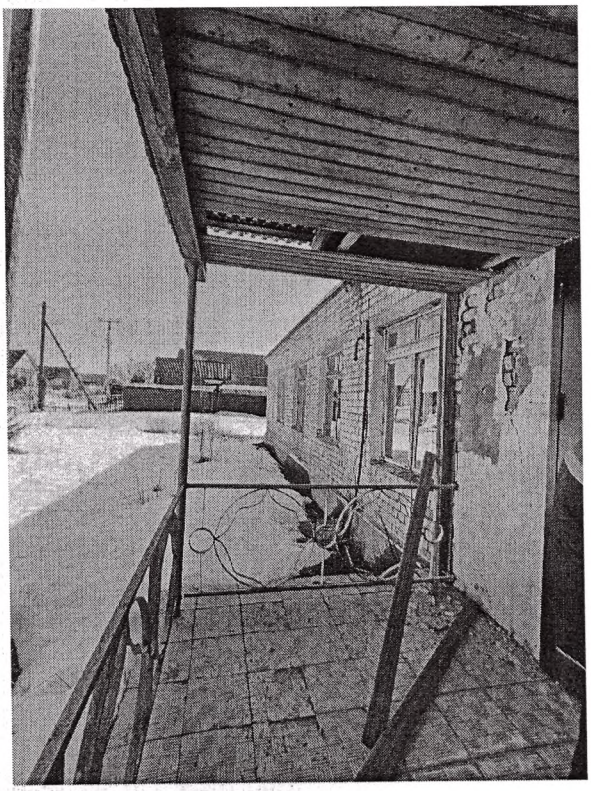
14. Приложения
14.1. Фотографии оцениваемого объекта
Общий вид объектов недвижимости и земельного участка

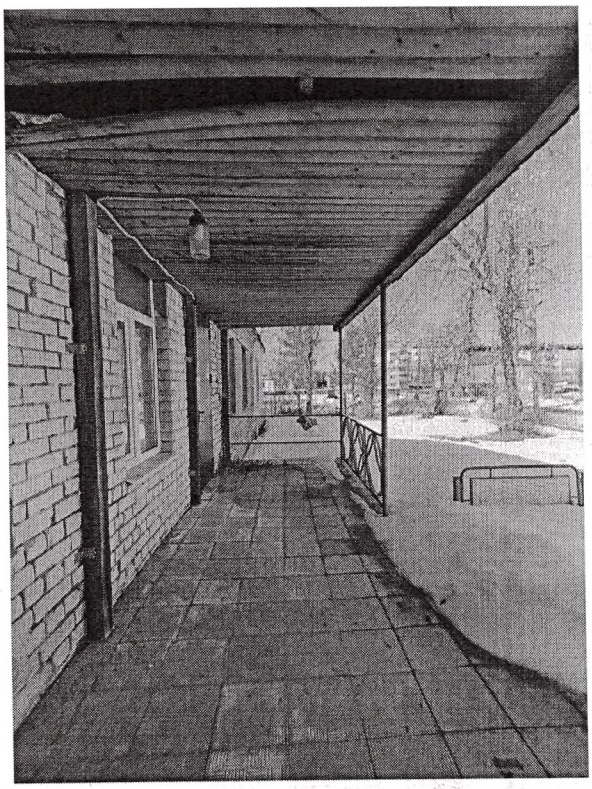


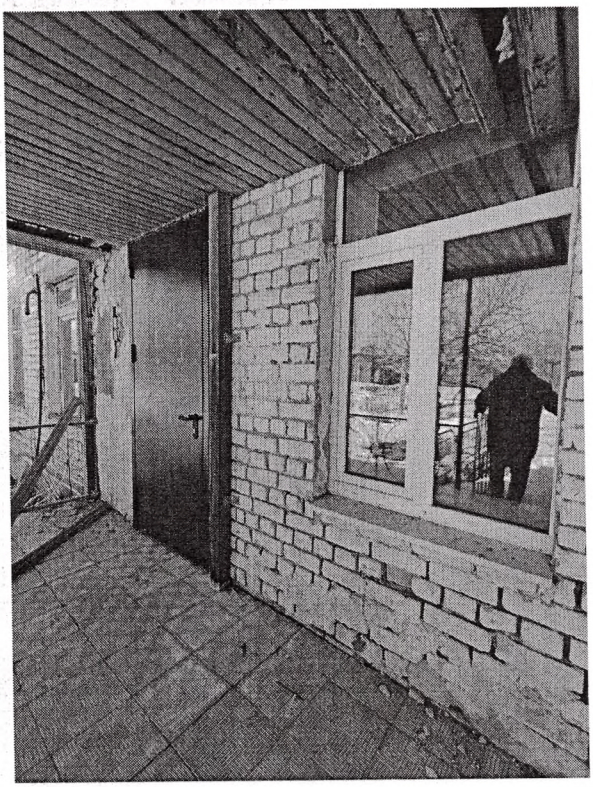






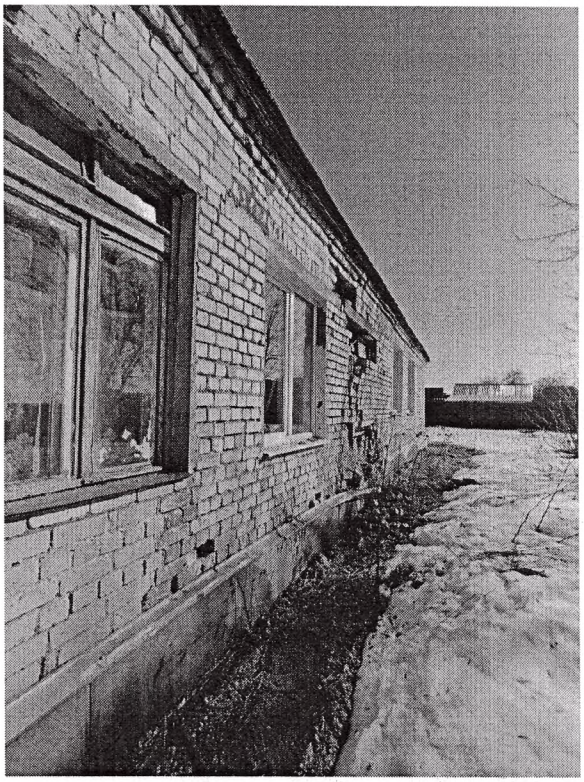


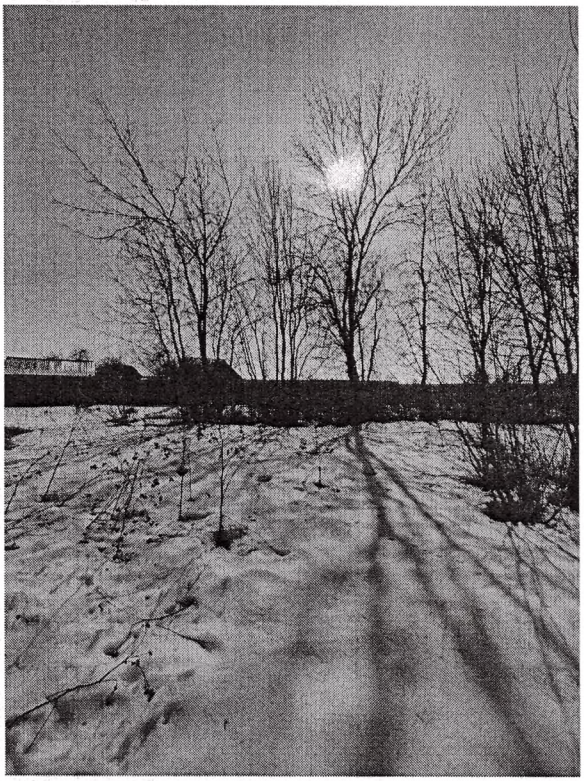


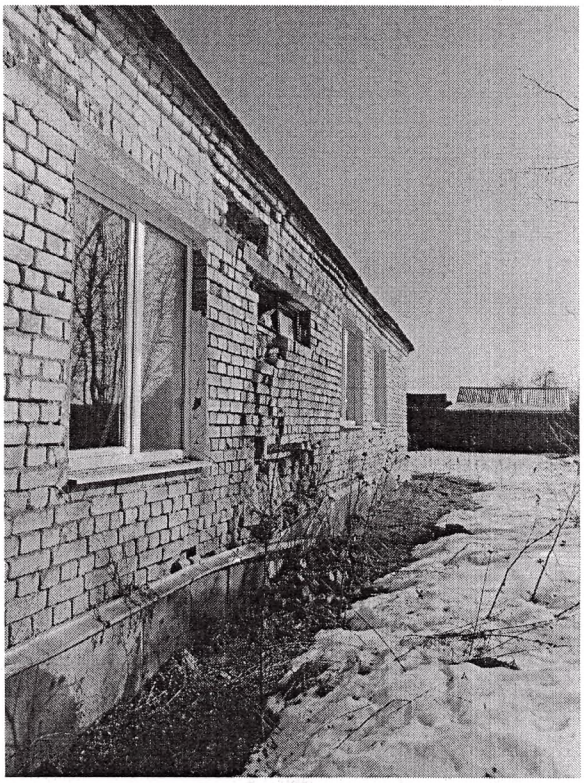


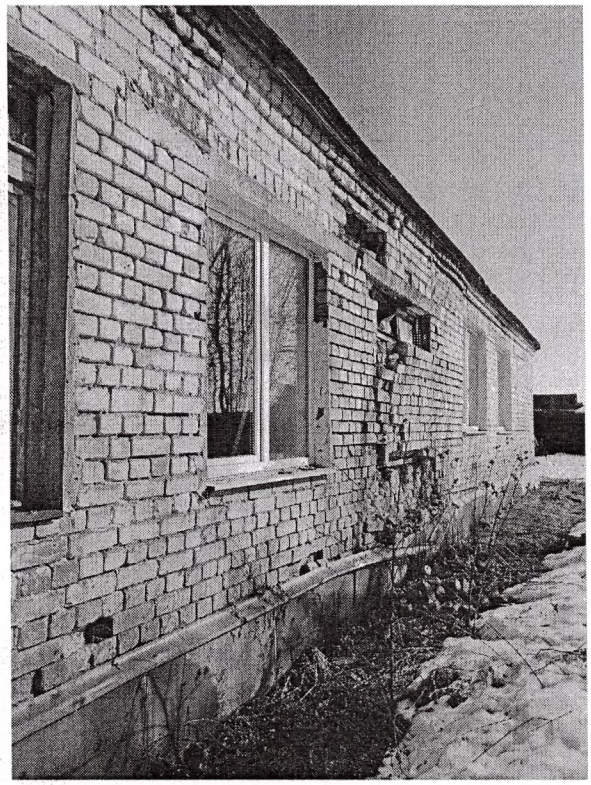


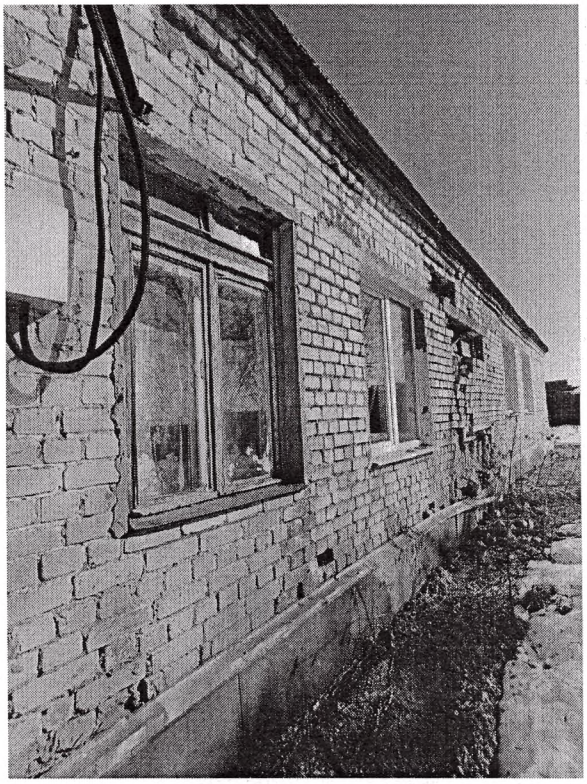


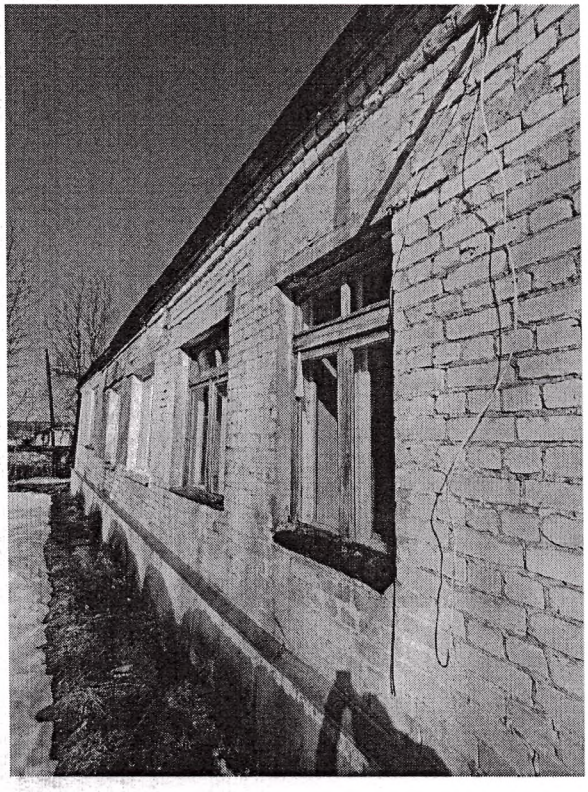


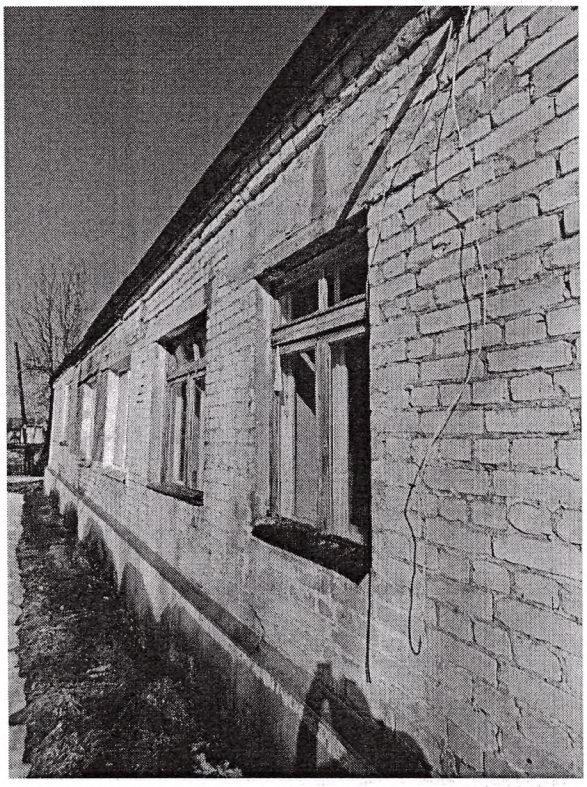






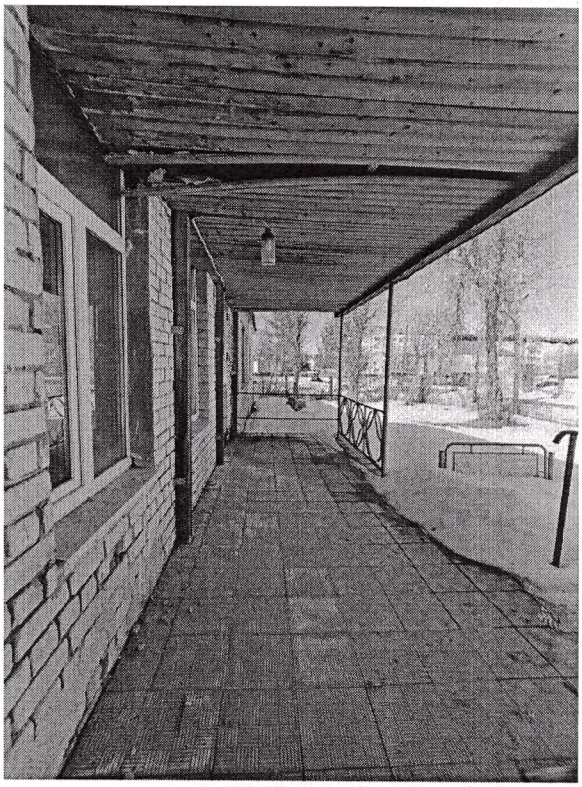


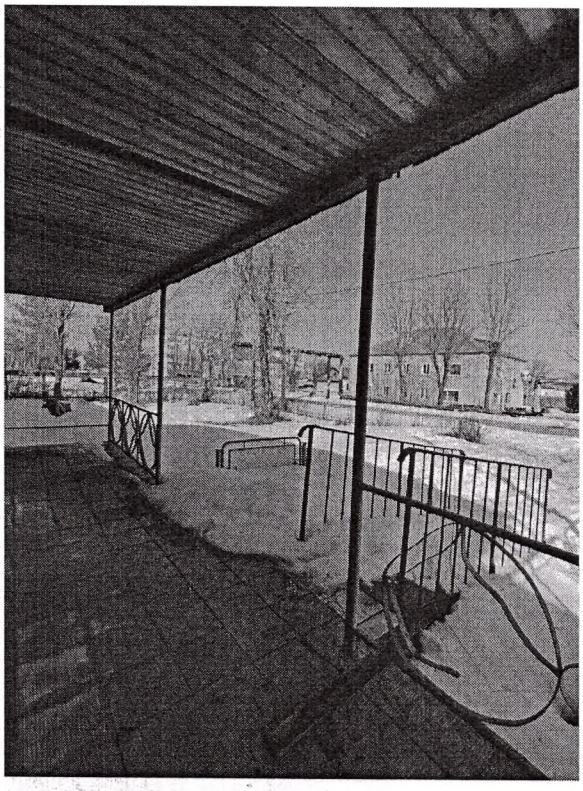


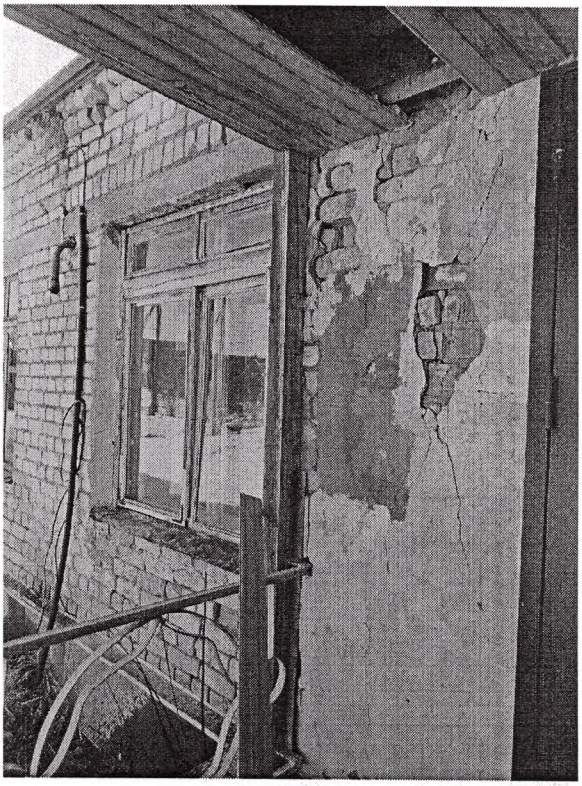


ООО «Оценка Инсайт», оценка и экспертиза
153002, г. Иваново, пр. Ленина д. 31-Б, оф. 6, т/ф. (4932) 26-25-26,
e-mail: oinsait@yandex.ru, oinsait@mail.ru.

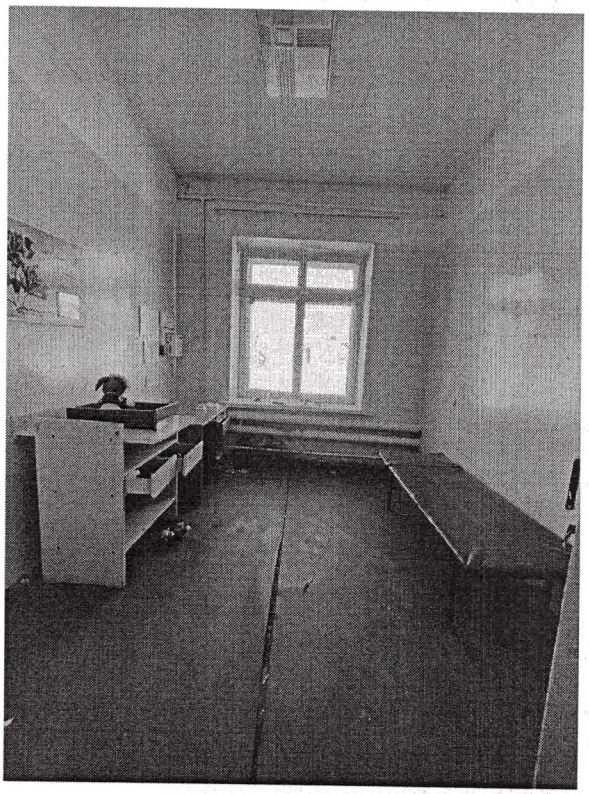


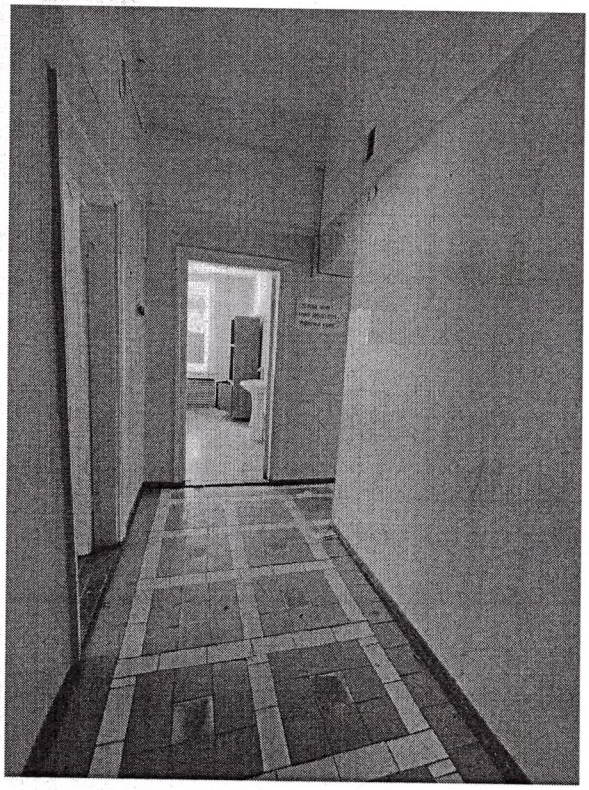


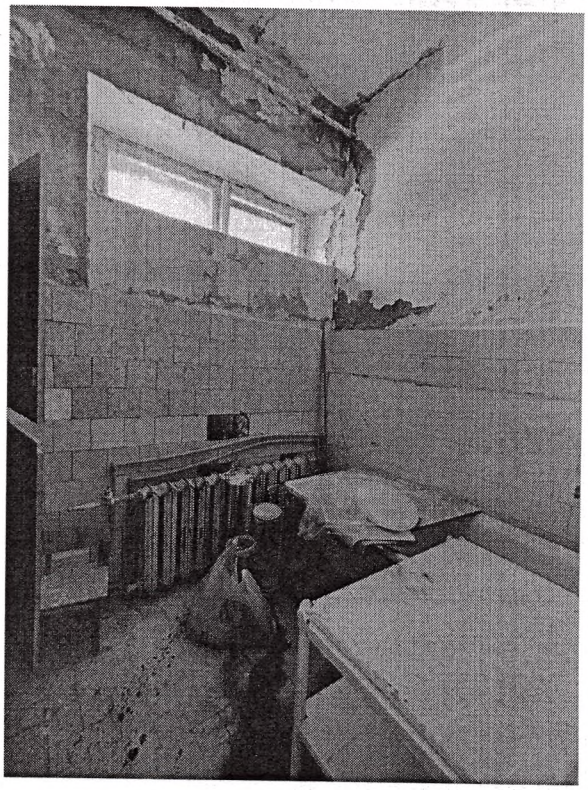


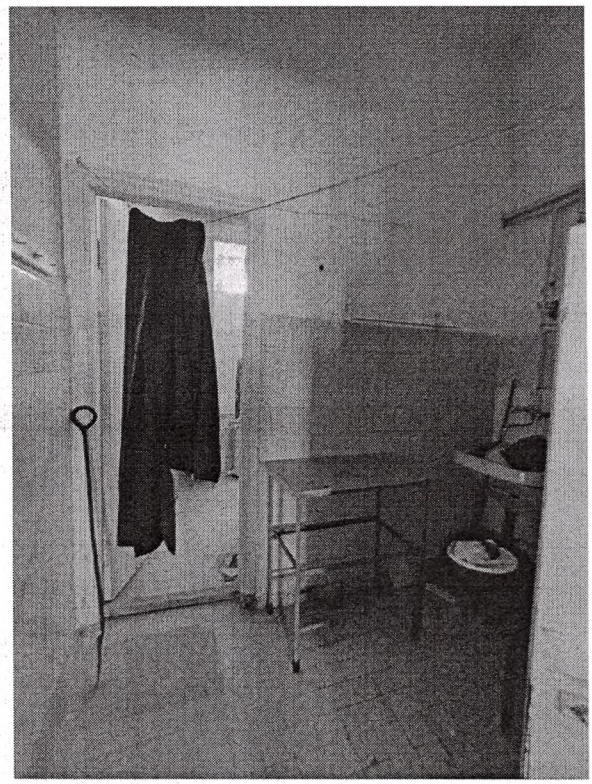


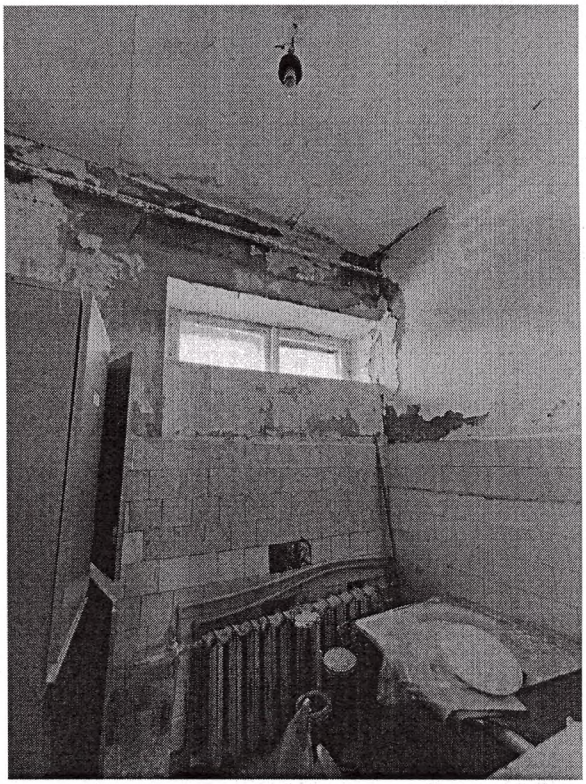


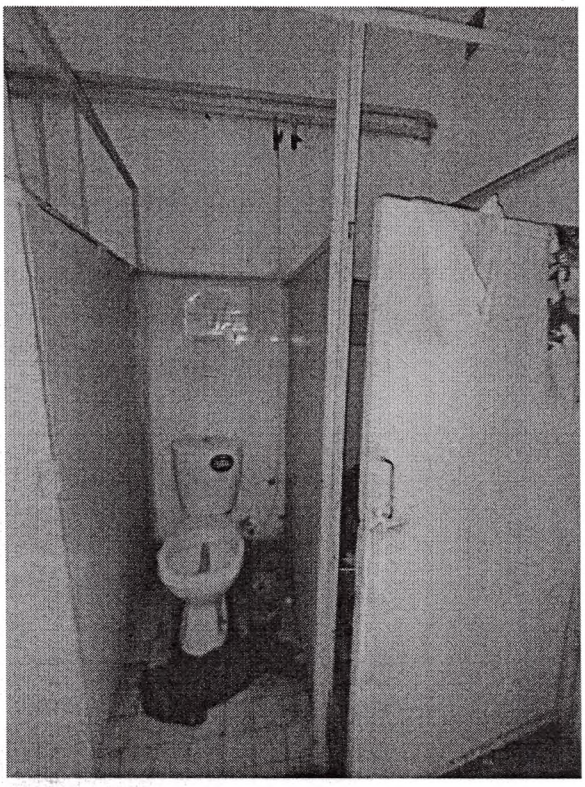


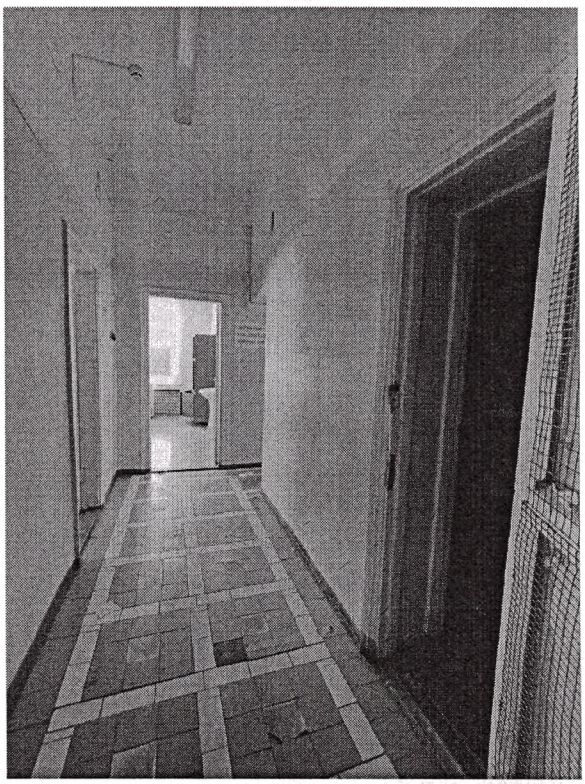


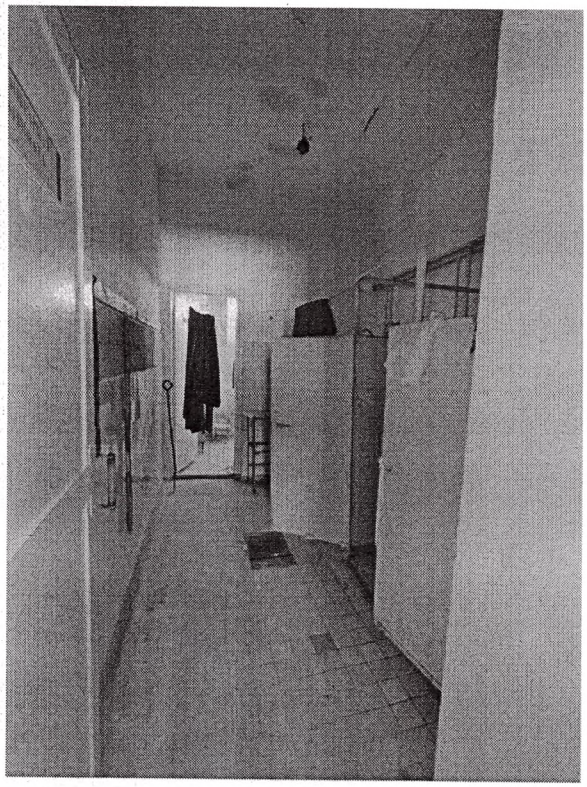


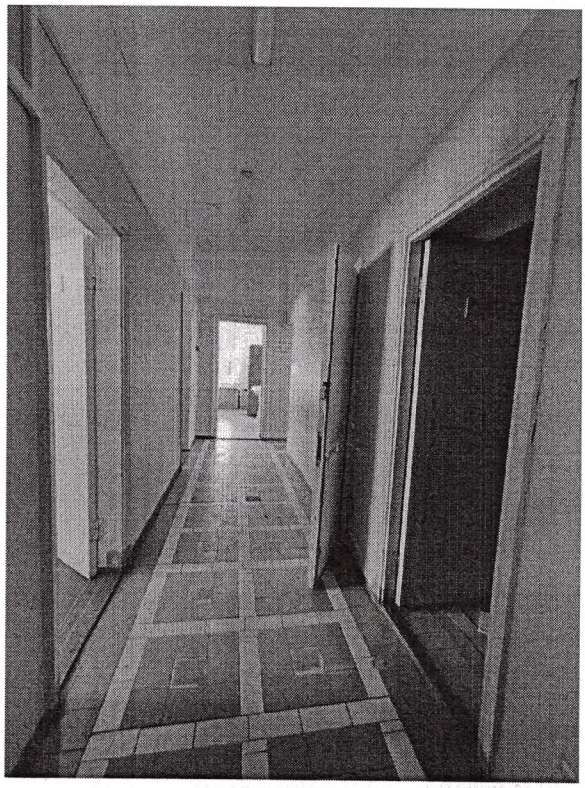


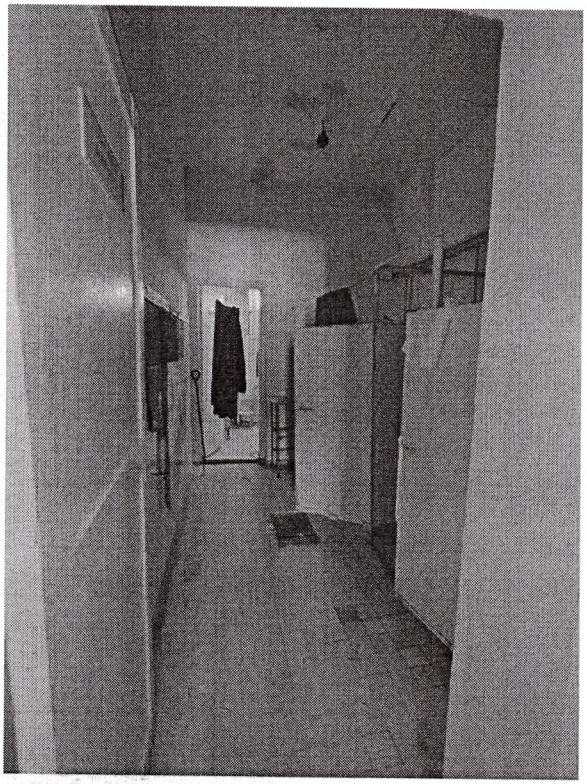


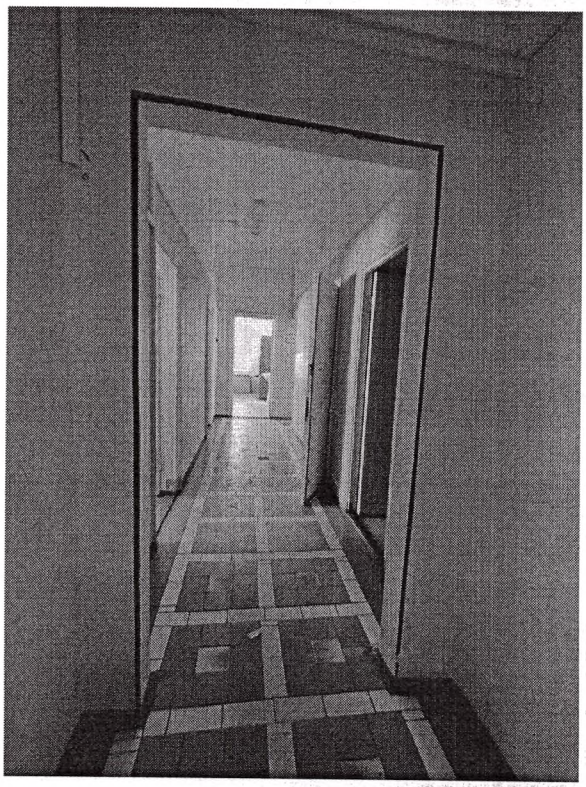




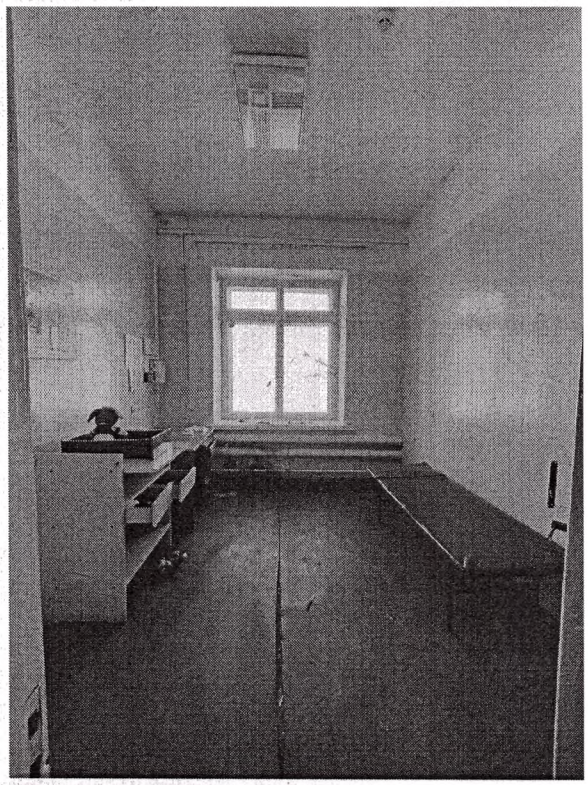


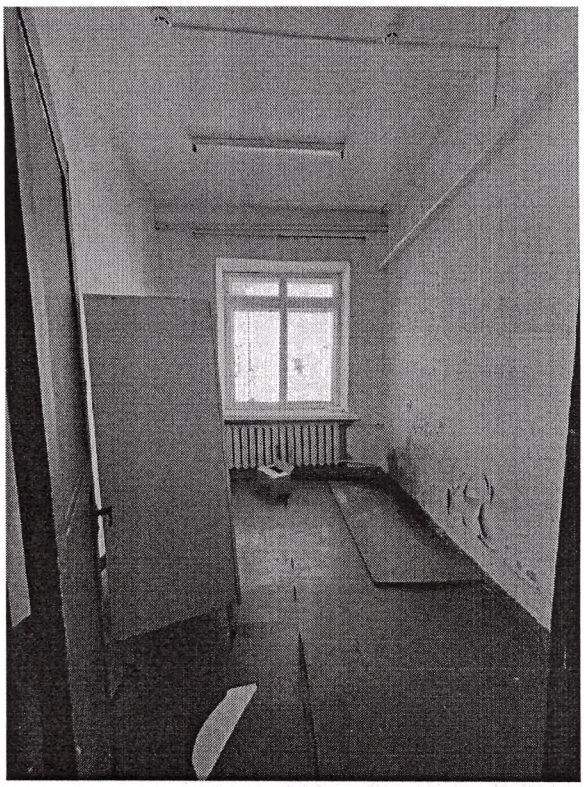


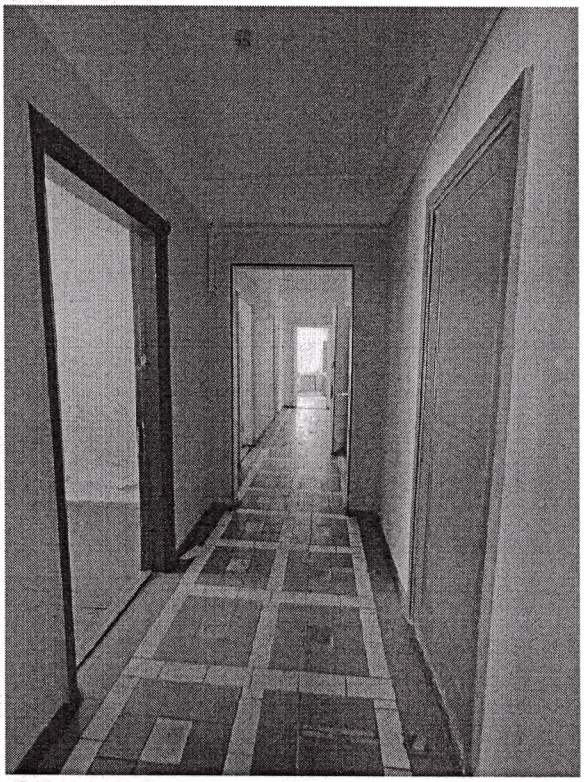


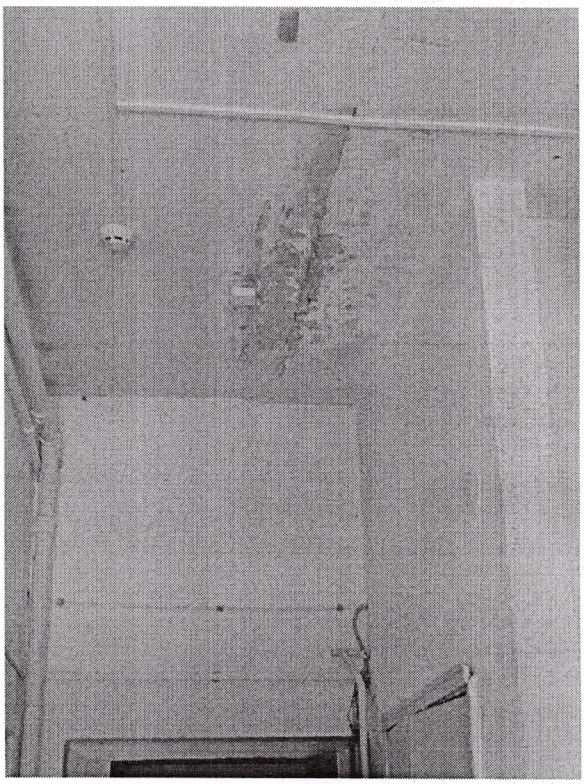


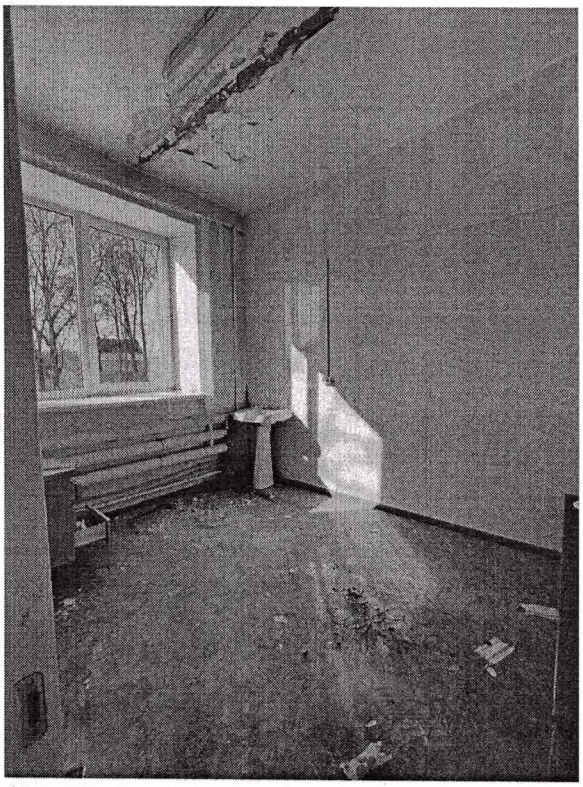
ООО «Оценка Инсайт», оценка и экспертиза
153002, г. Иваново, пр. Ленина д. 31-Б, оф. 6, т/ф. (4932) 26-25-26,
e-mail: oinsait@yandex.ru, oinsait@mail.ru.



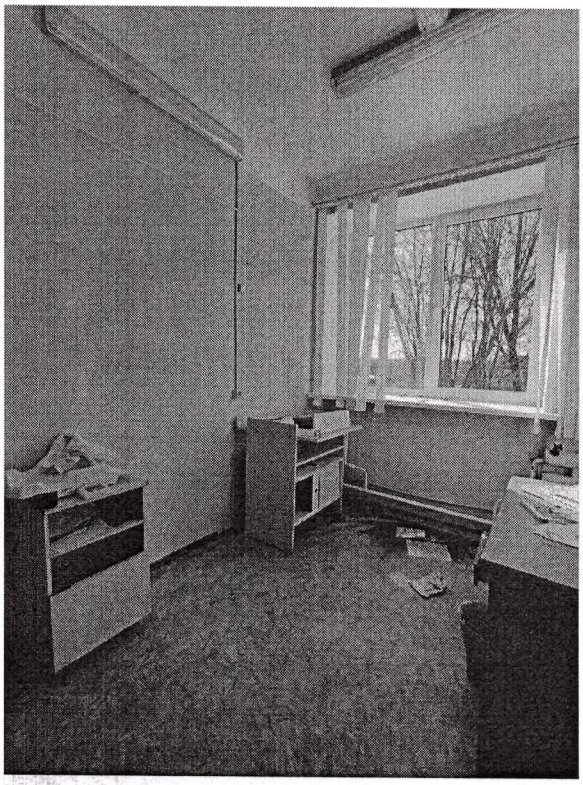


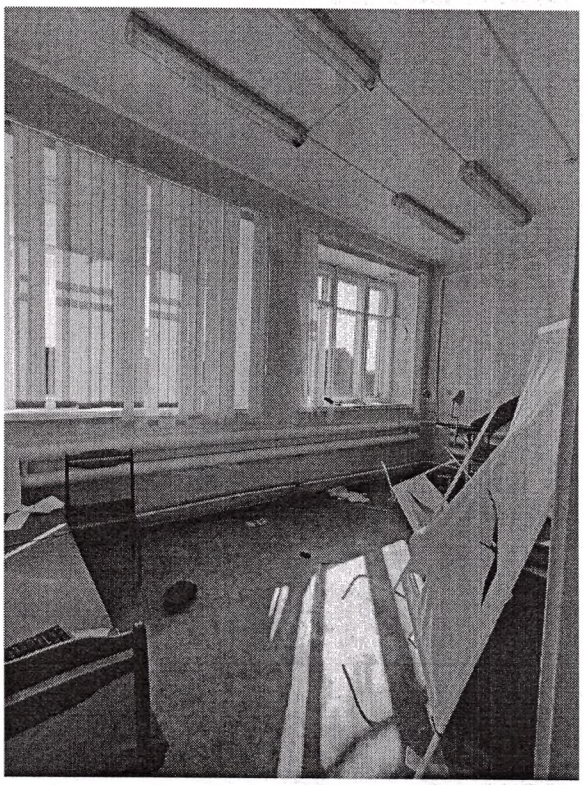


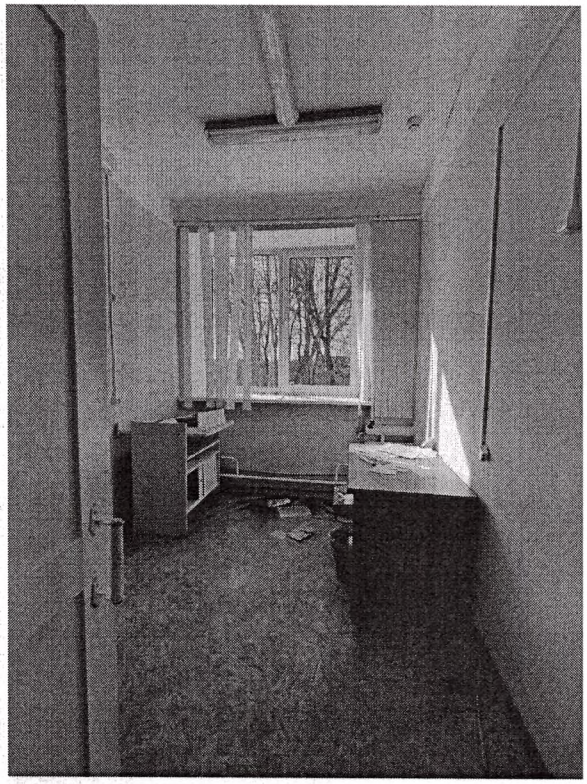


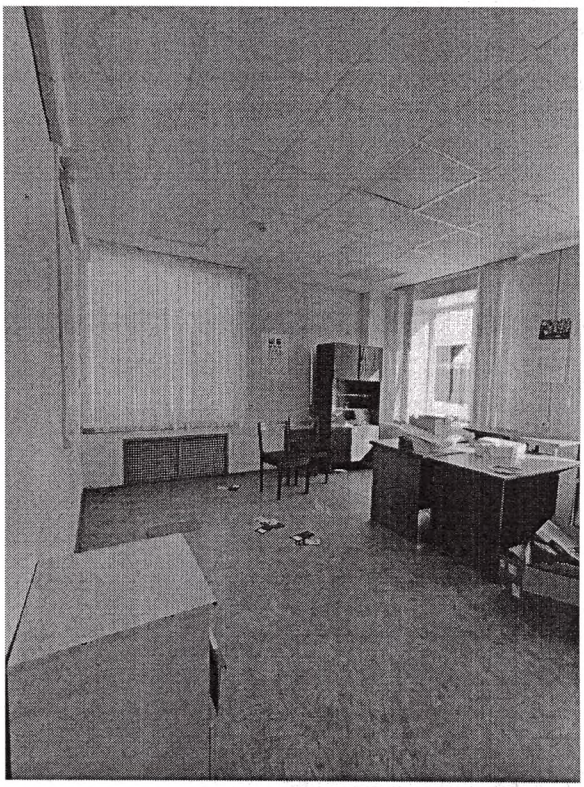


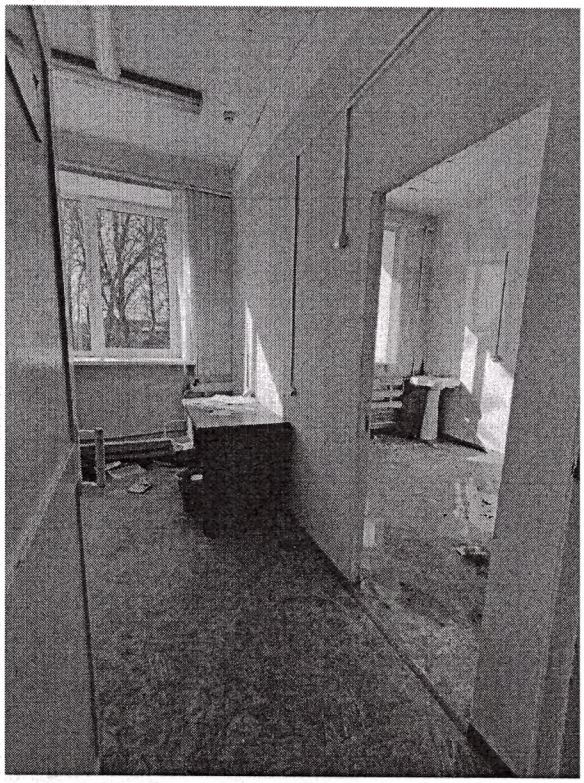


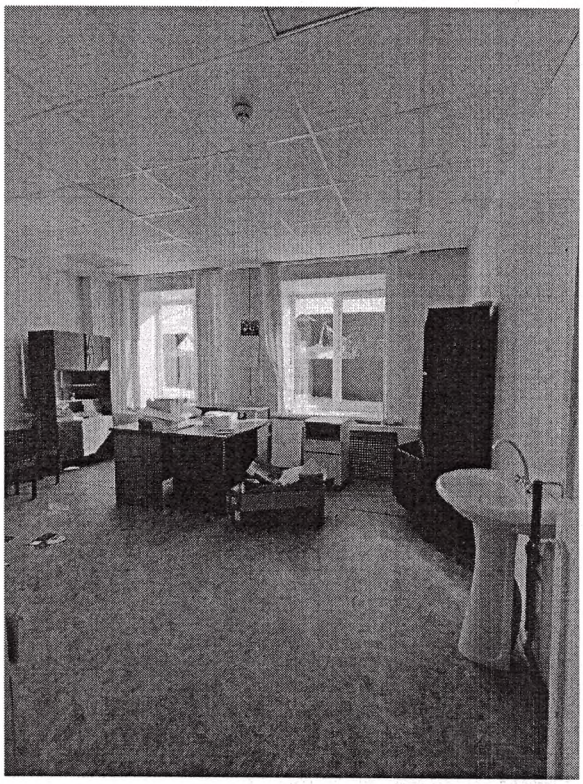


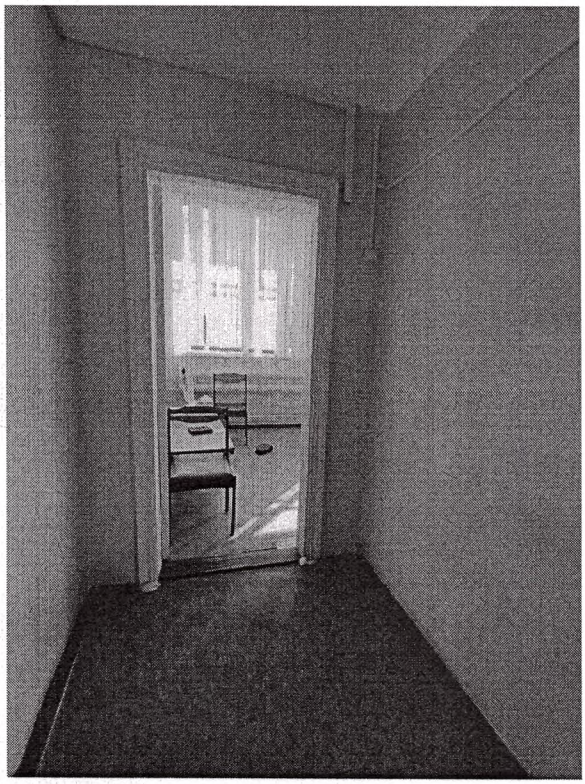


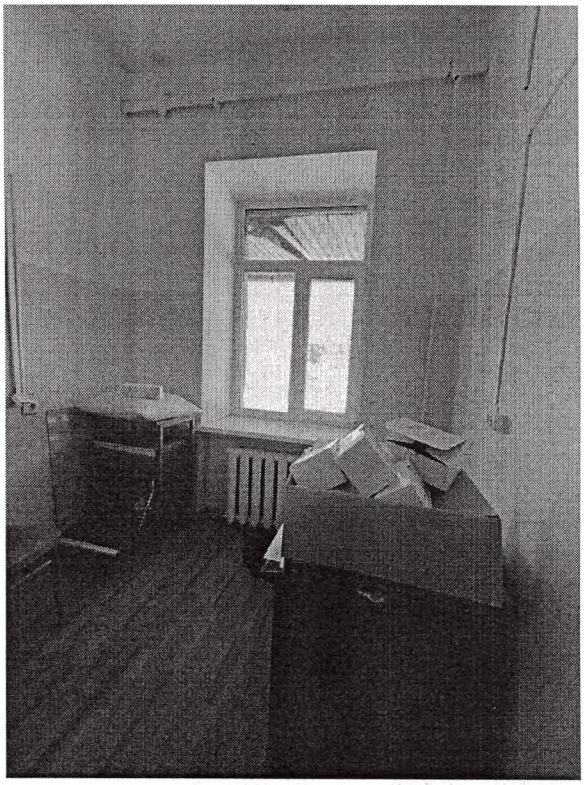


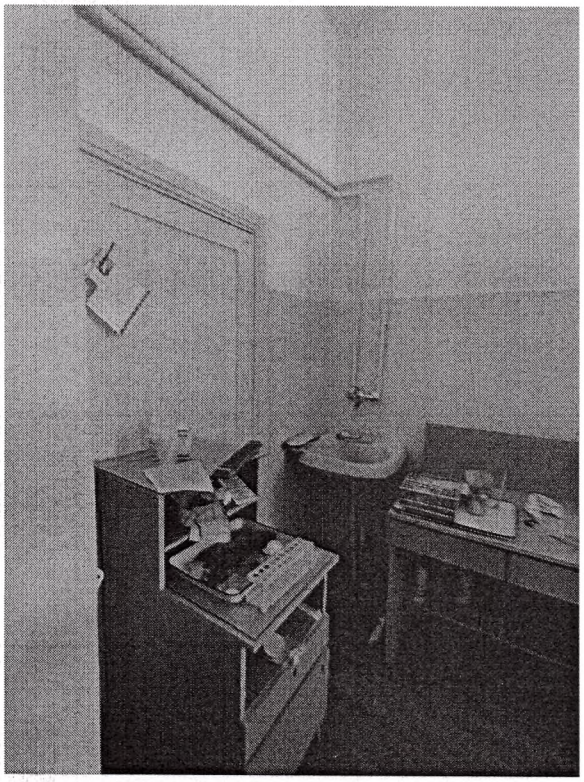


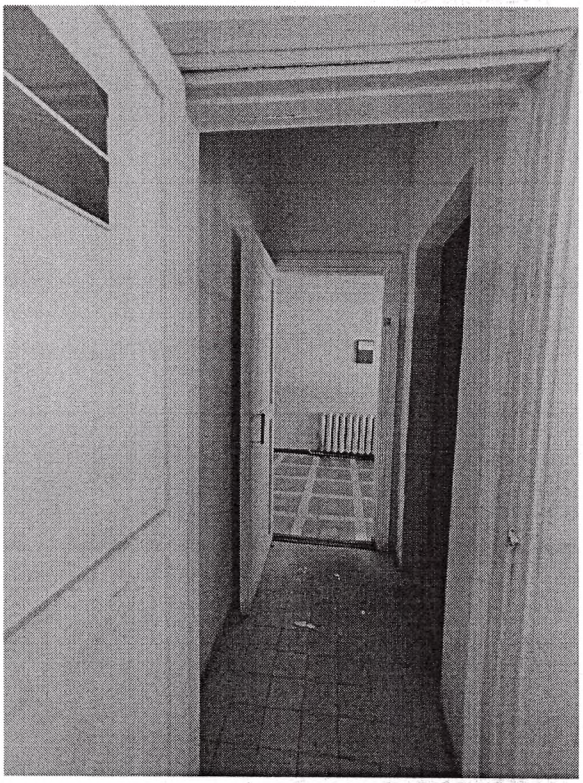




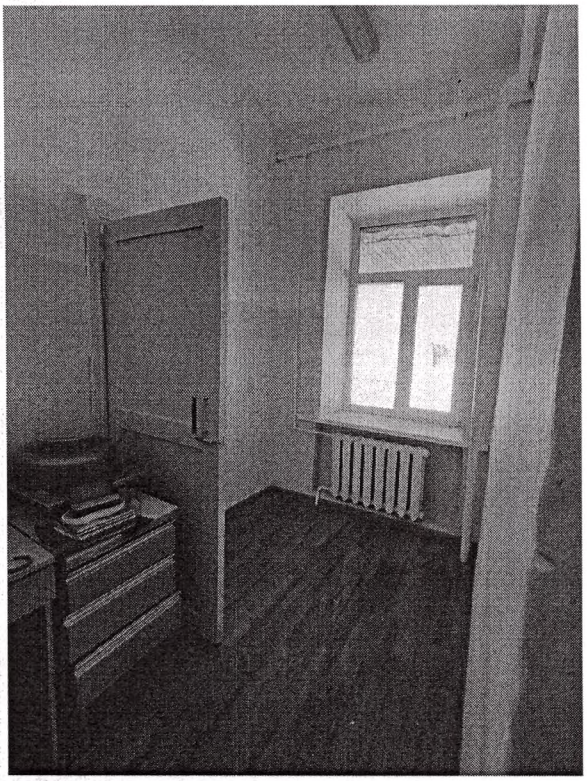




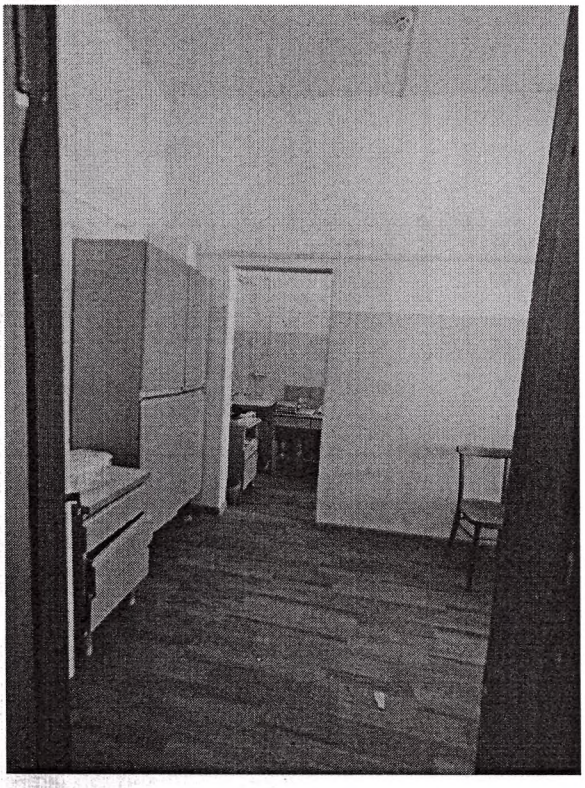


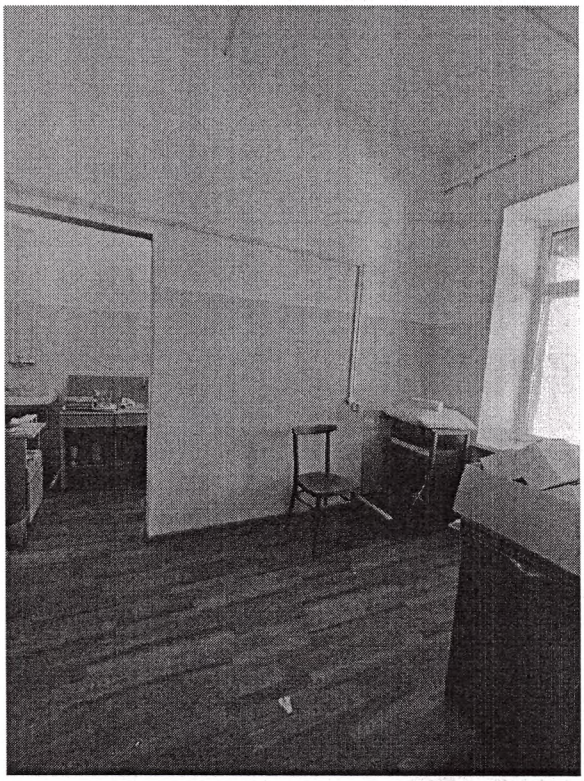


ООО «Оценка Инсайт», оценка и экспертиза
153002, г. Иваново, пр. Ленина д. 31-Б, оф. 6, т/ф. (4932) 26-25-26,
e-mail: oinsait@yandex.ru, oinsait@mail.ru.

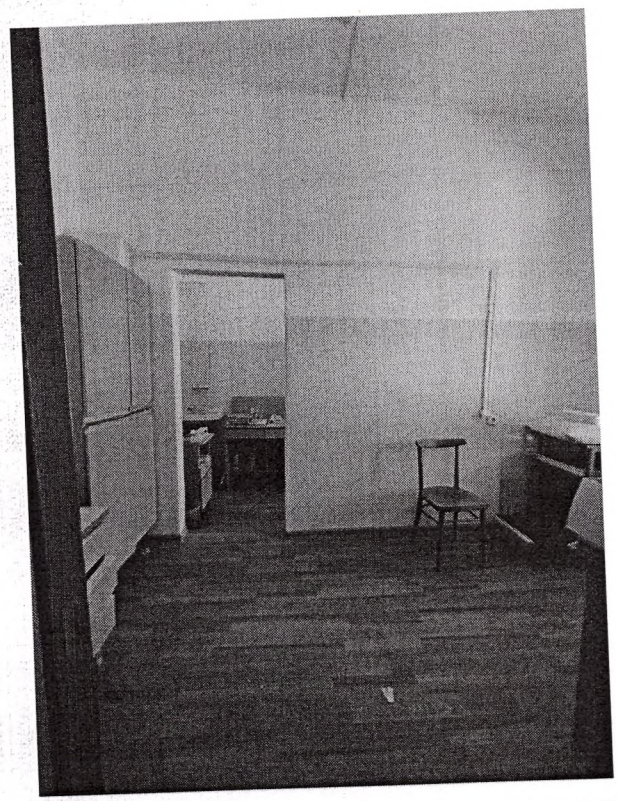


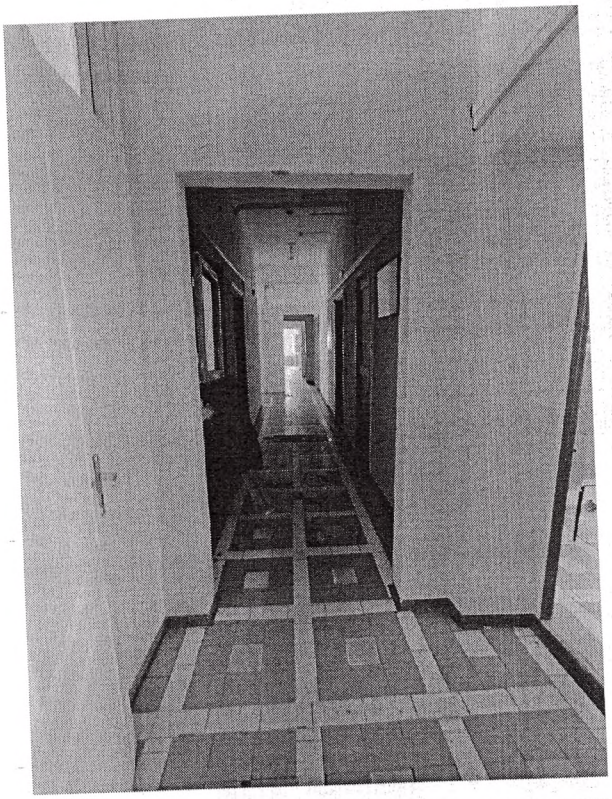


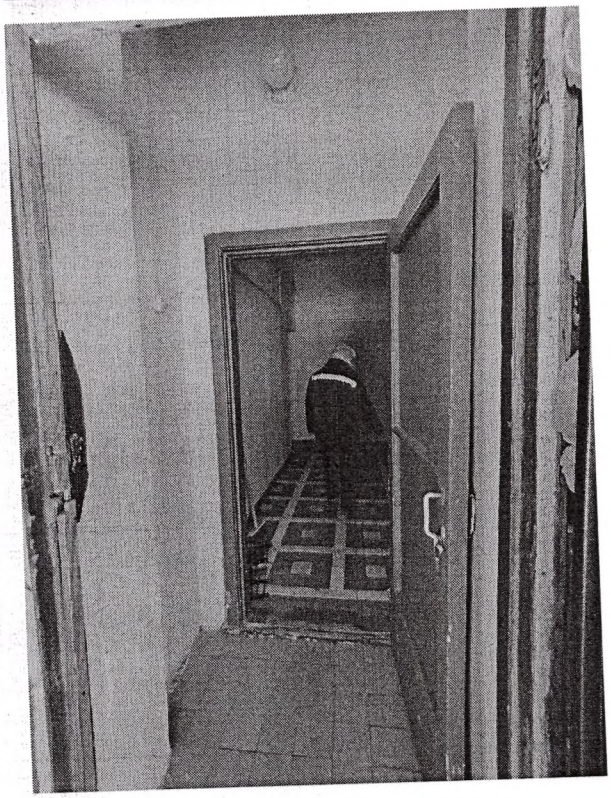


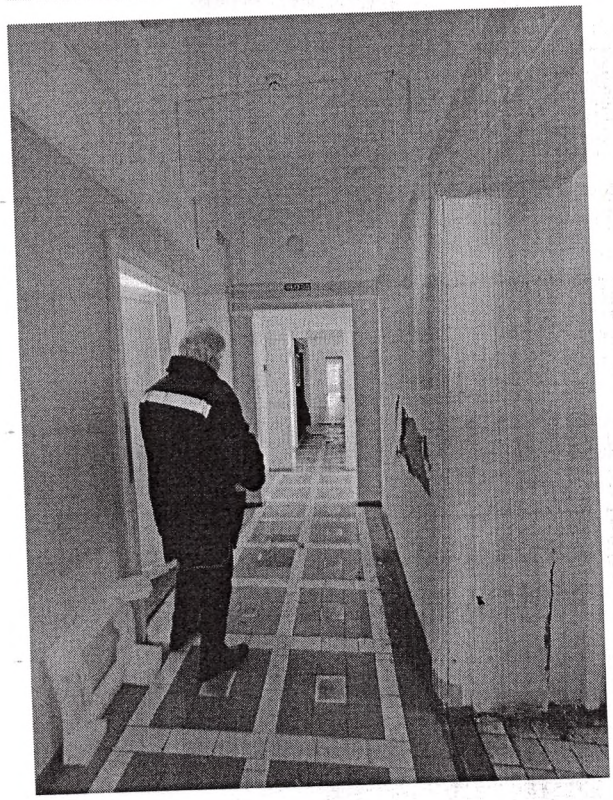


ООО «Оценка Инсайт», оценка и экспертиза
153002, г. Иваново, пр. Ленина д. 31-Б, оф. 6, т/ф. (4932) 26-25-26,
e-mail: oinsait@yandex.ru, oinsait@mail.ru.

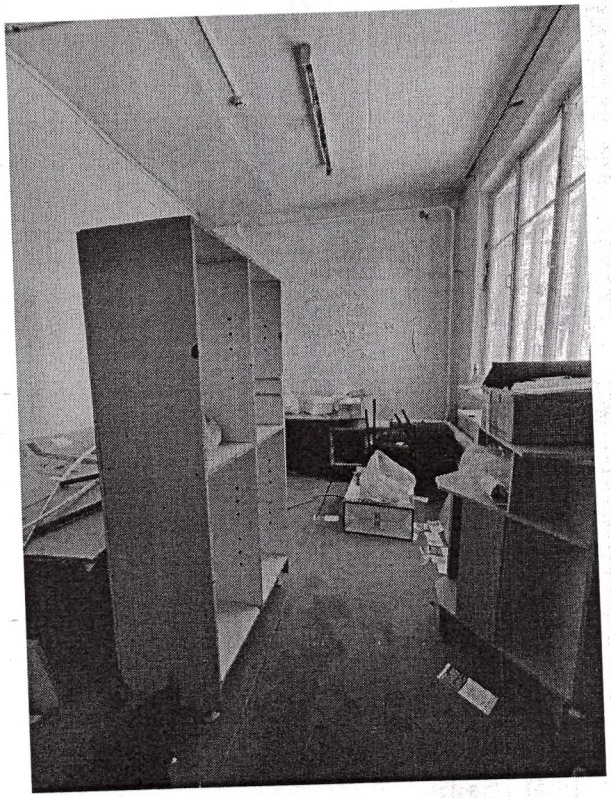


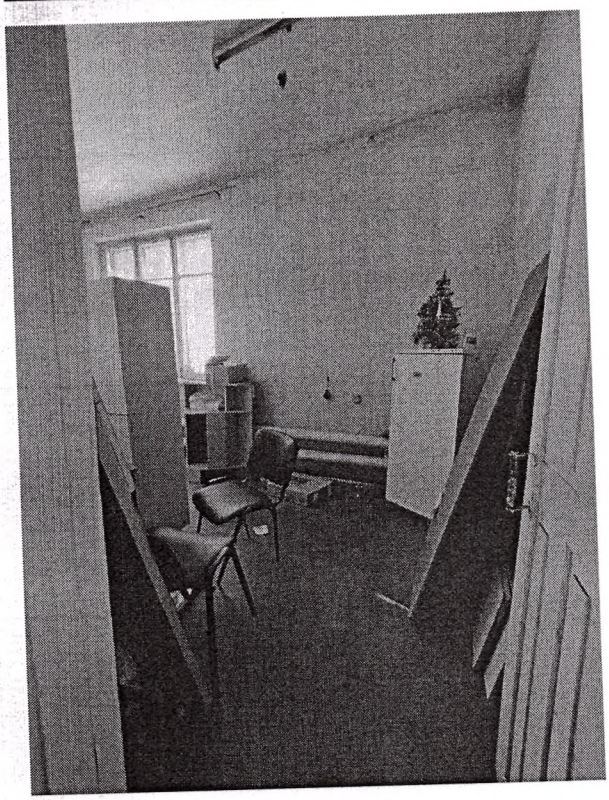


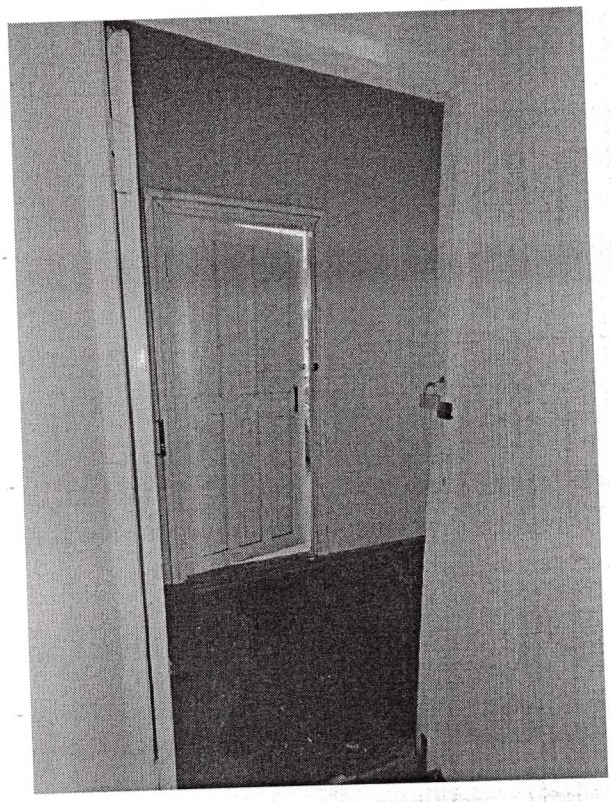




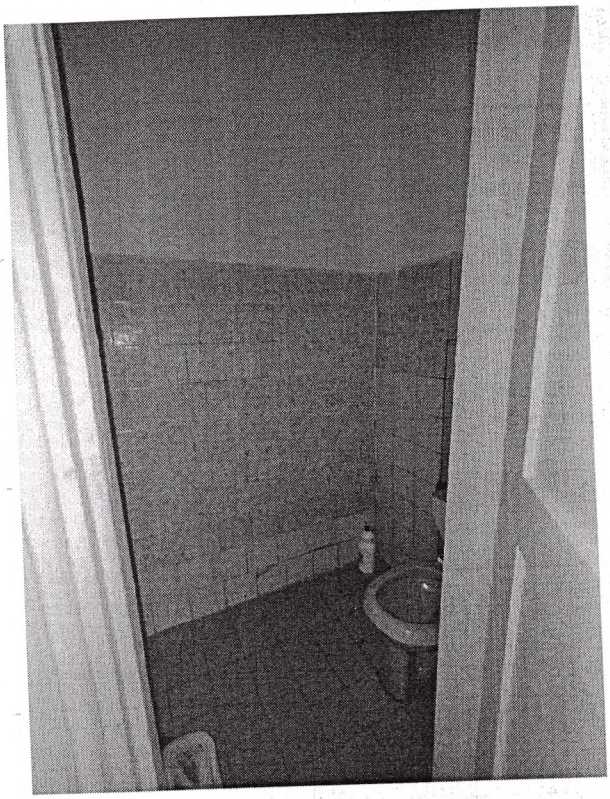


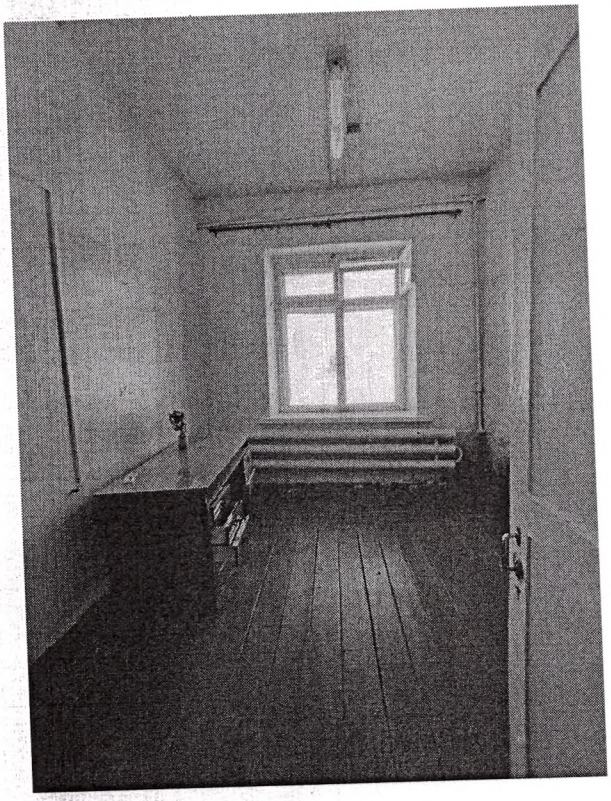


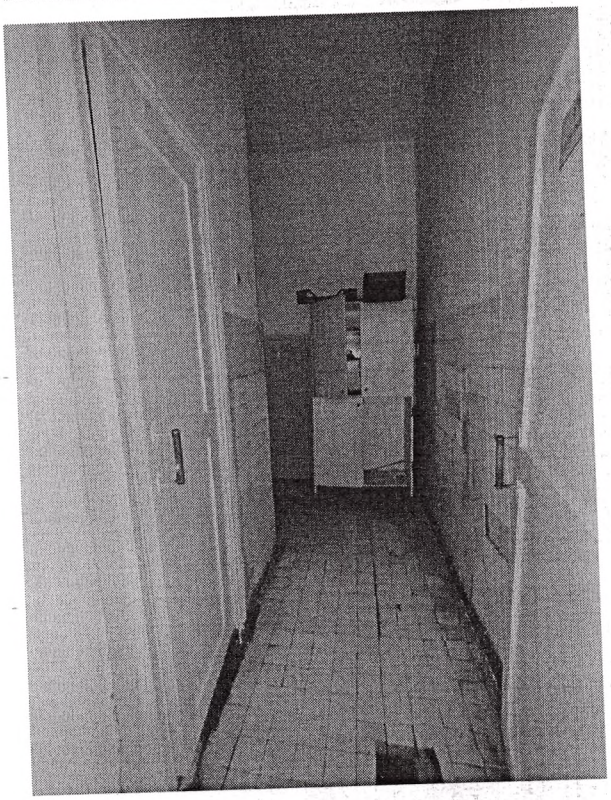


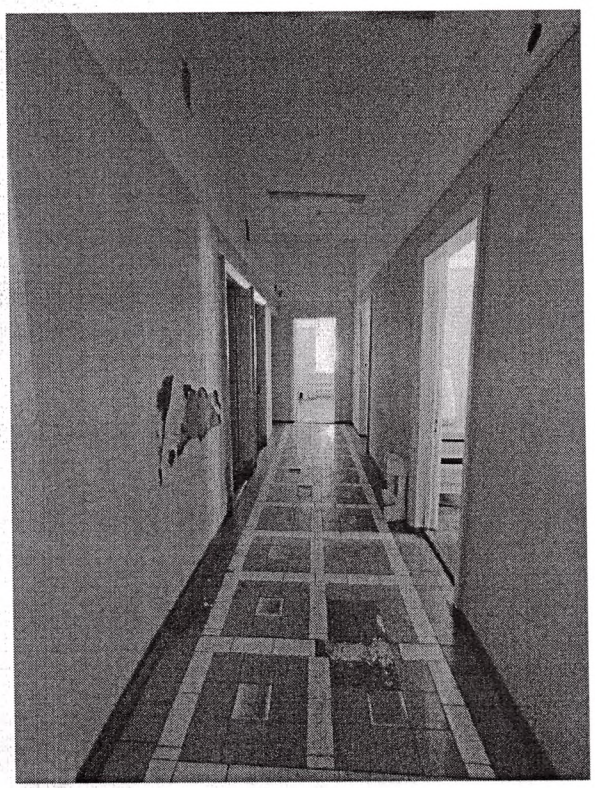


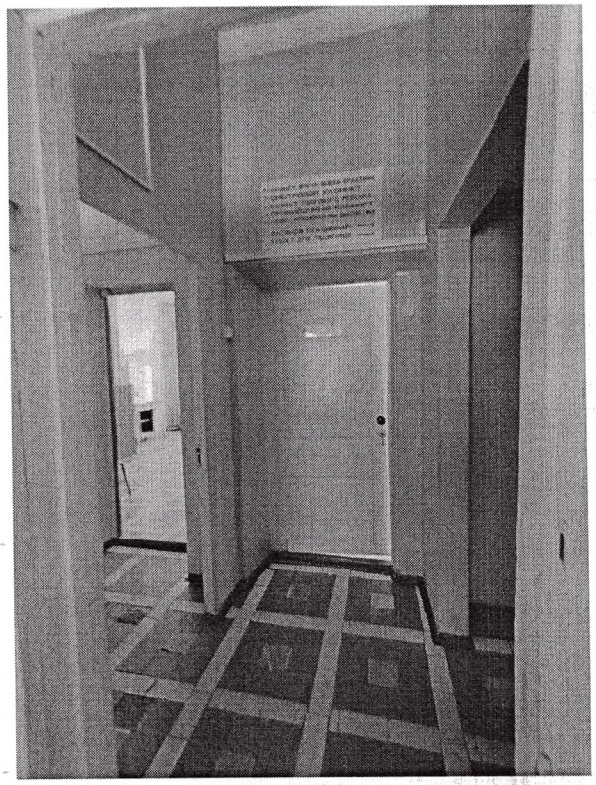


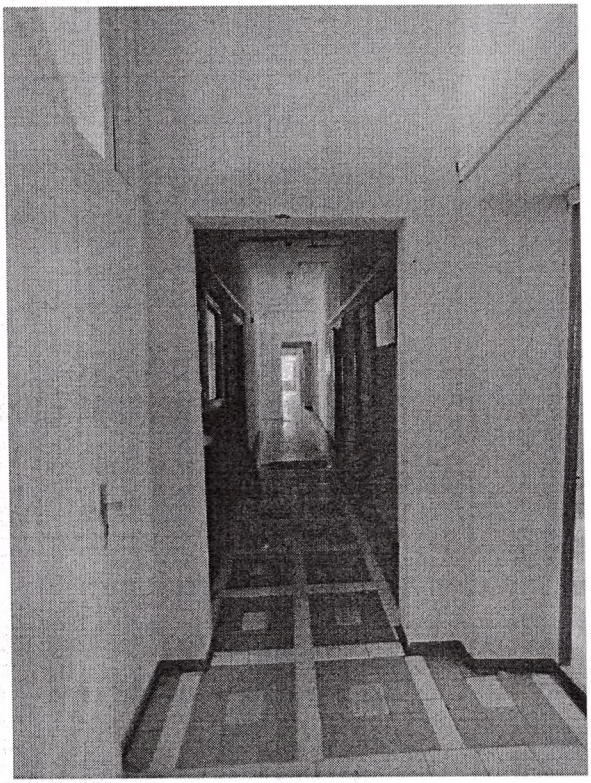


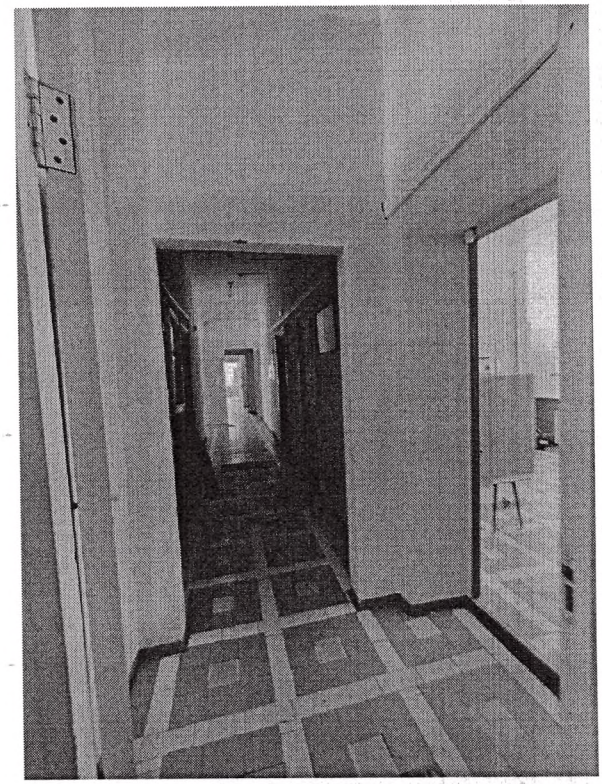


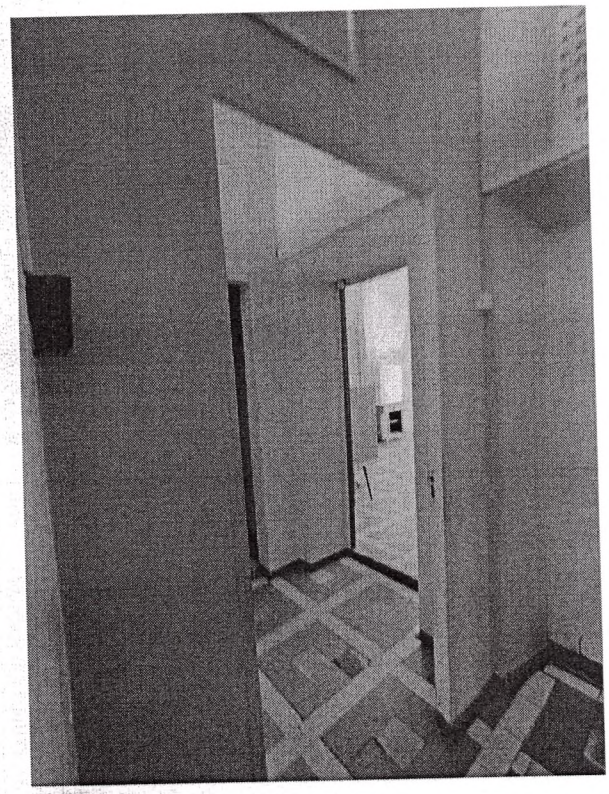


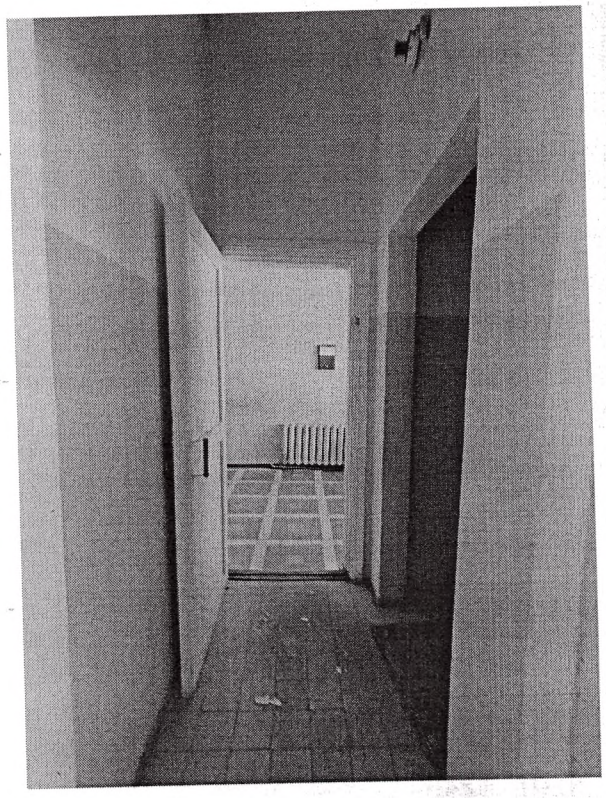


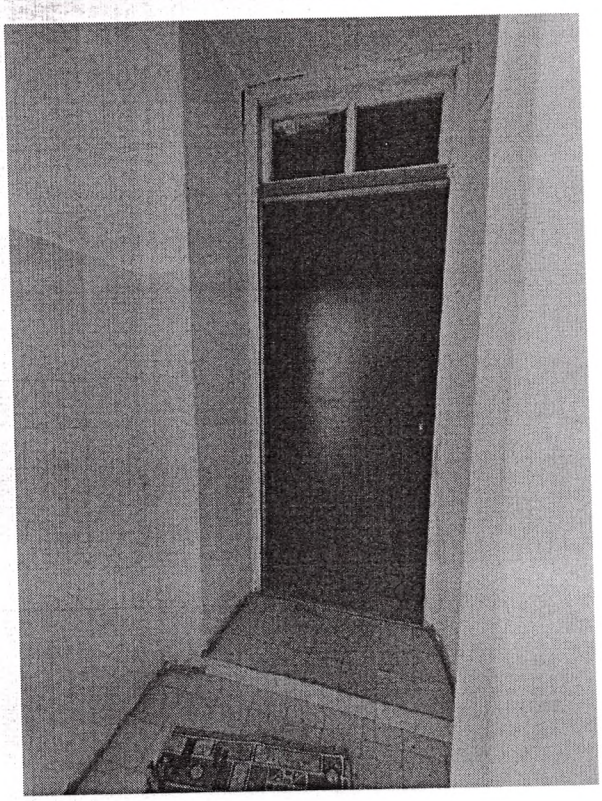


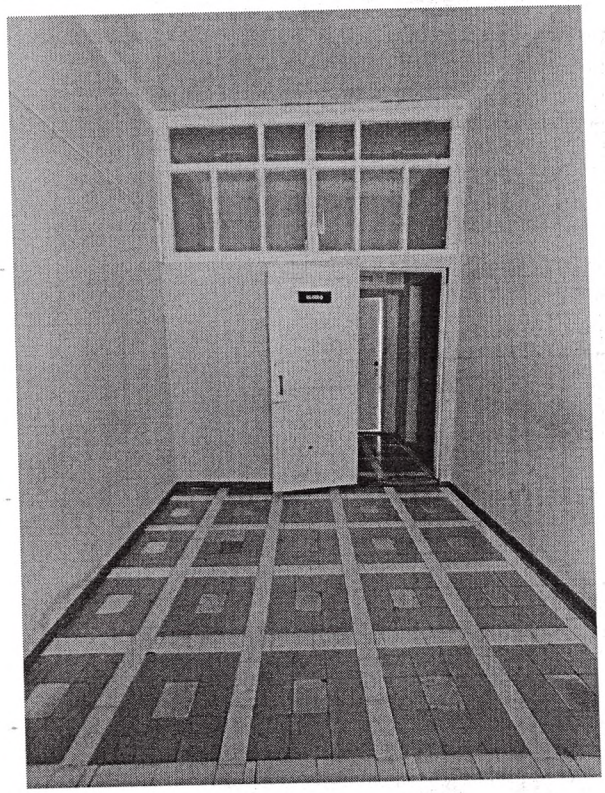




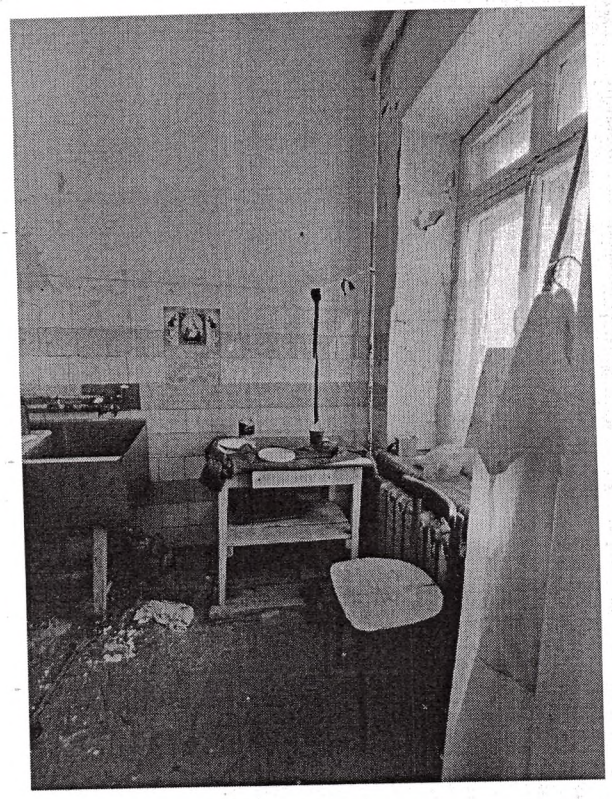


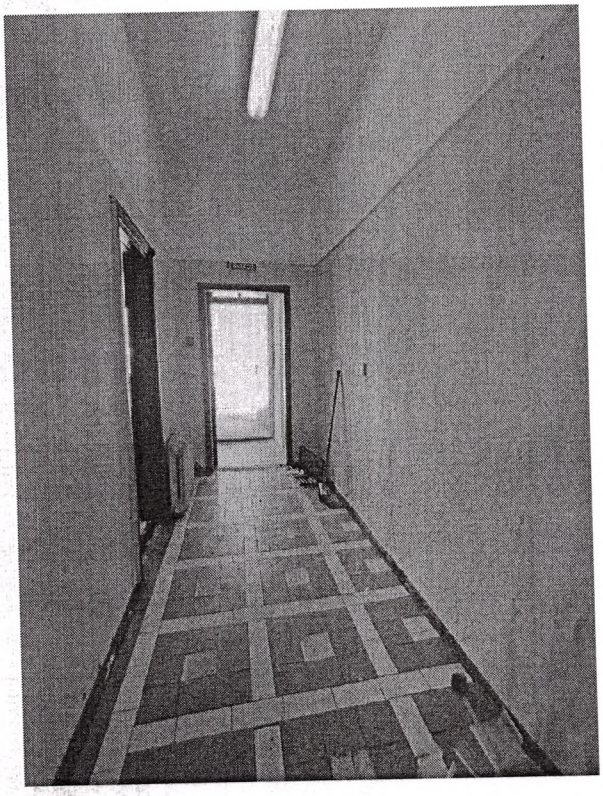


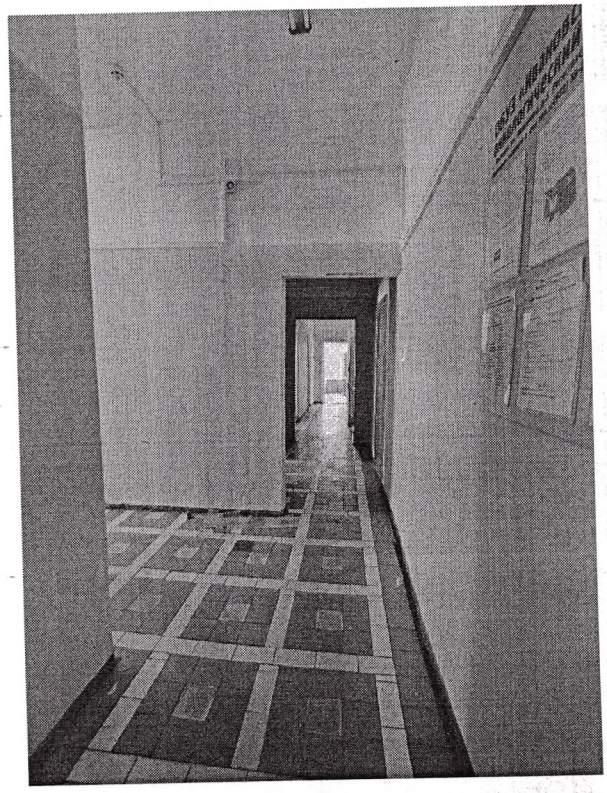


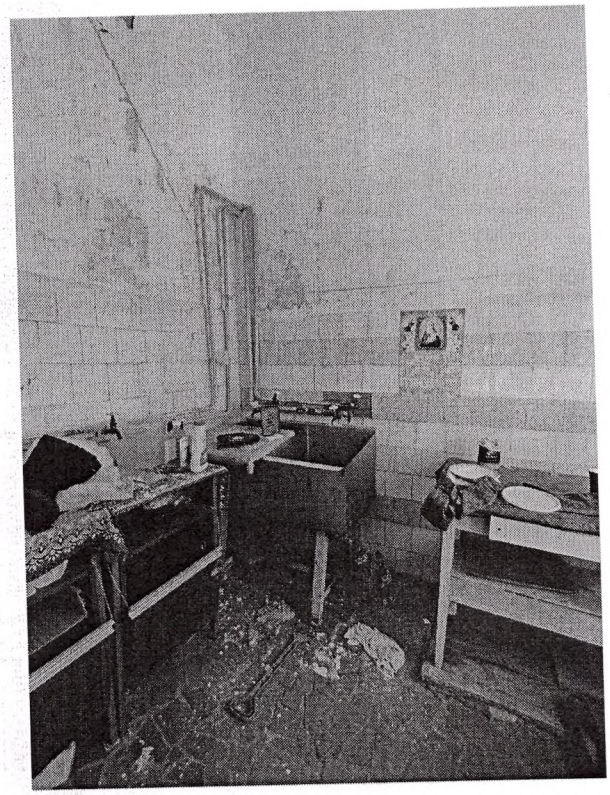


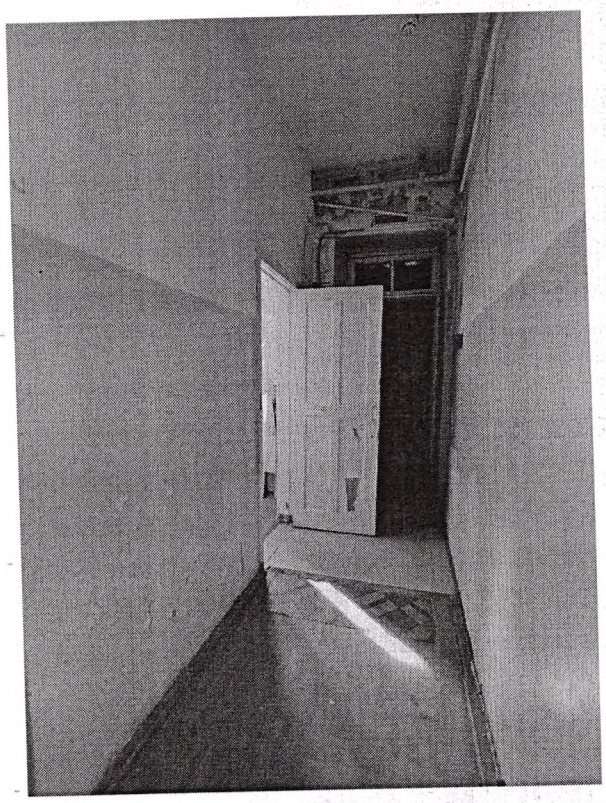


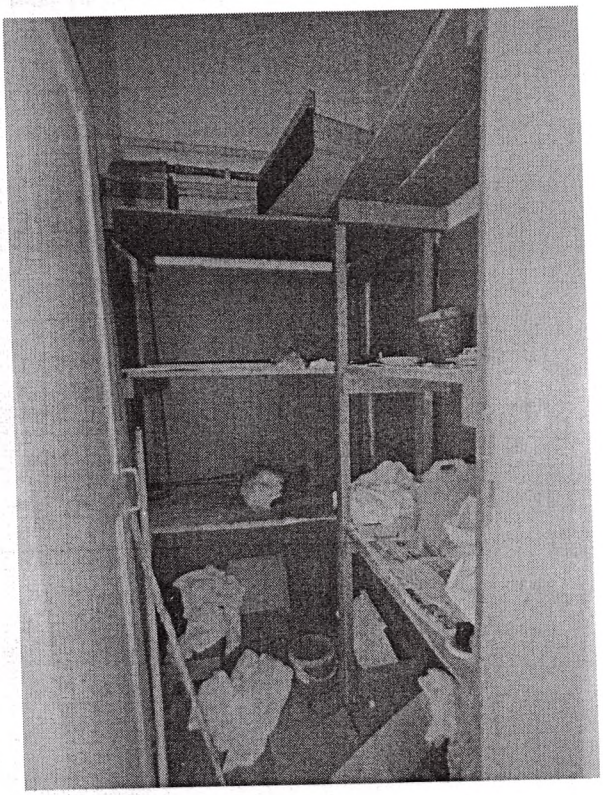


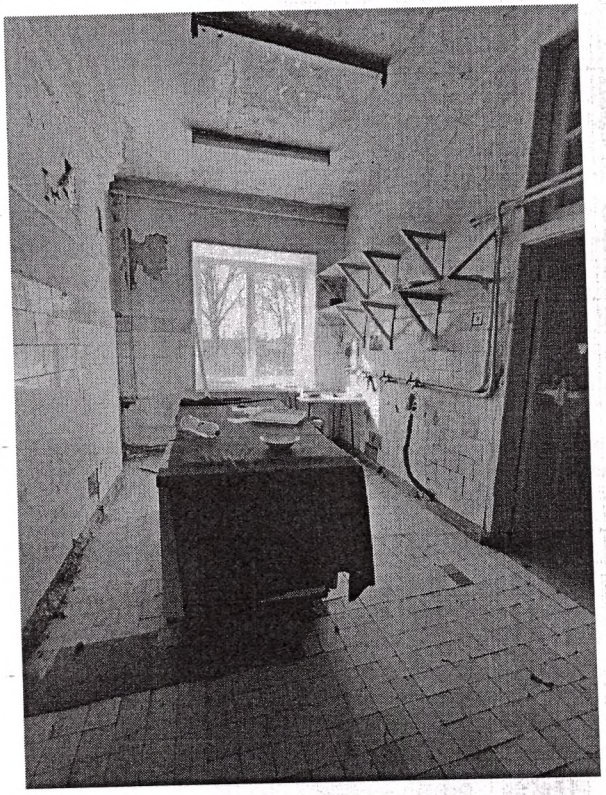


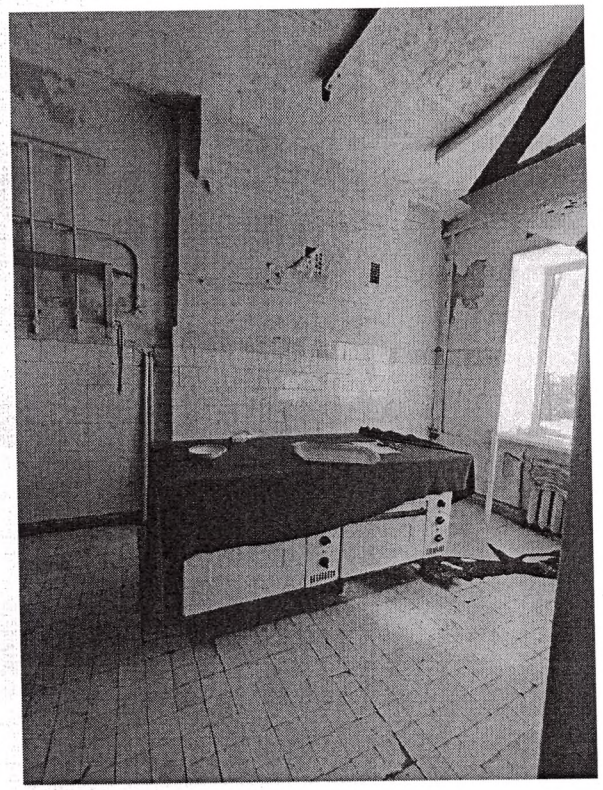




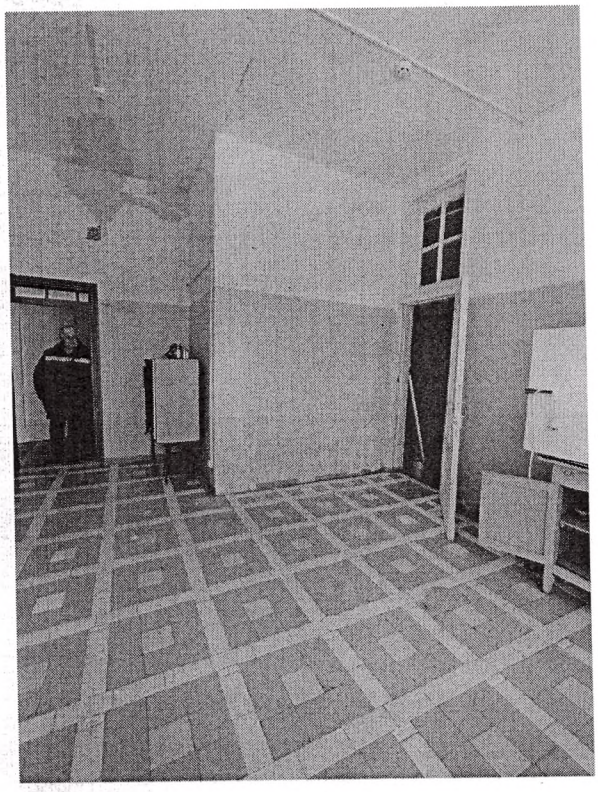


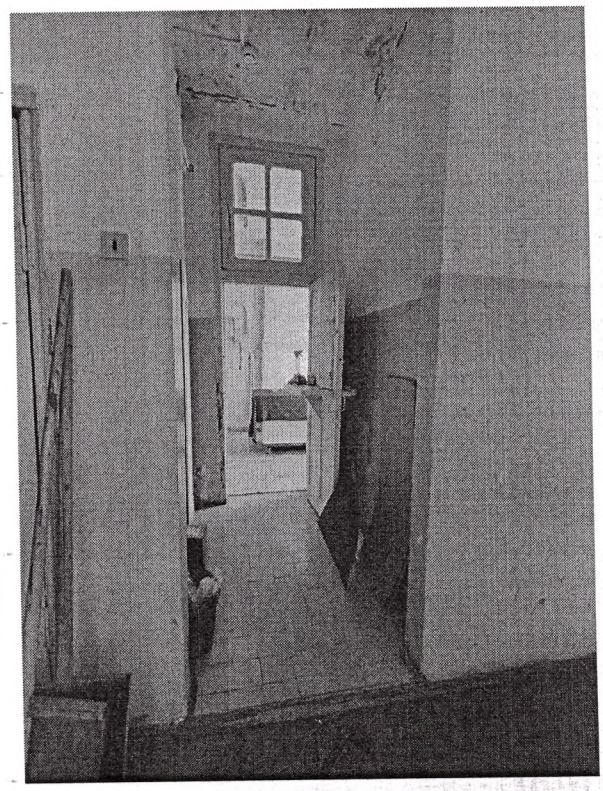




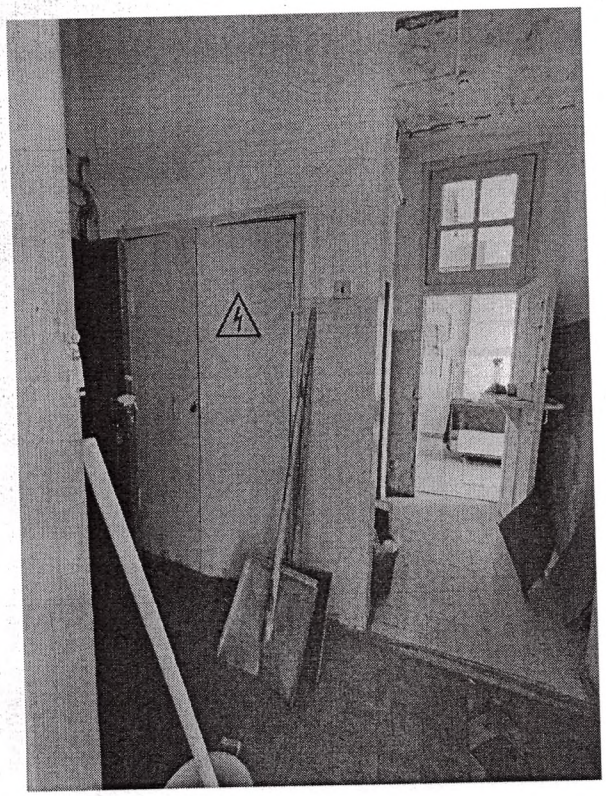








ООО «Оценка Инсайт», оценка и экспертиза
153002, г. Иваново, пр. Ленина д. 31-Б, оф. 6, т/ф. (4932) 26-25-26,
e-mail: oinsait@yandex.ru, oinsait@mail.ru.



14.2. Копии технических документов оцениваемого объекта

Выписка из ЕГРН

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 11.11.2016 № 37-0-1-87/4067/2016-67

На основании запроса от 08.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 08.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:		
	Кадастровый (или условный) номер объекта:		37:09:010402:79
	наименование объекта:		нежилое здание (врачебная амбулатория)
	назначение объекта:		Нежилое
	площадь объекта:		346, 4 кв. м
	инвентарный номер, литер:		инв.No 24:214:002:000000580, литер А
	этажность (этаж):		1
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, Ивановская область, Лежневский район, с.Шилыково, д.32
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница, ИНН: 3715001230, ОГРН: 1023701650796
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Оперативное управление, № 37-37-11/081/2009-088 от 17.04.2009
4.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.2.	Ивановская область
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2.	Собственность, № 37-37-11/225/2013-602 от 25.09.2013
4.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6.	Правопритязания:		отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

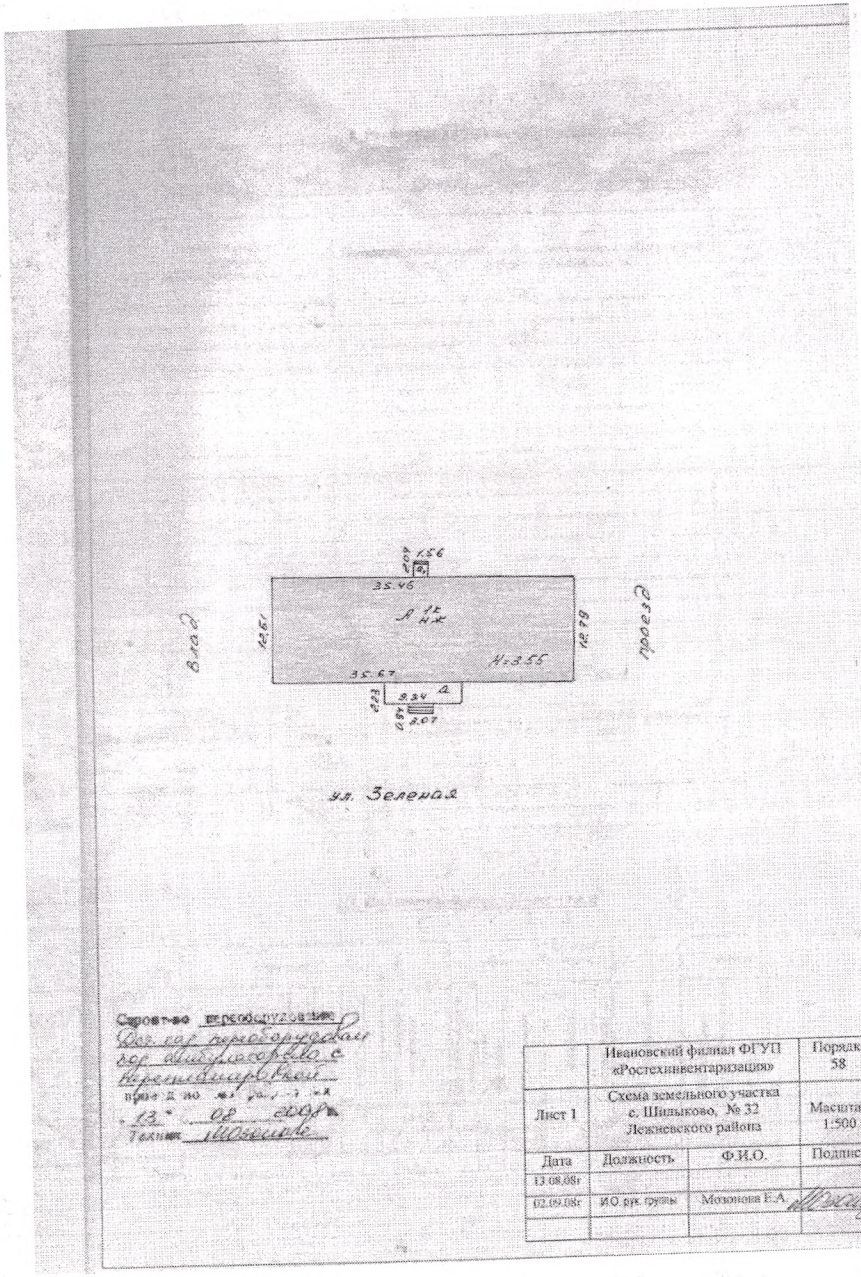
Выписка выдана: Савинова Елена Андреевна, от имени представляемого по доверенности: Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОТДЕЛА №1 — Панова Г. В.

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись) (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



Справочно переобследование
Осн. сор перепланировка
сор. обследование с
перепланировкой
прил. Д 80 м² уч. 1 м²
13 " 08 2008 г.
Техник Шевелева

	Ивановский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»		Порядк. 58
Лист 1	Схема земельного участка с. Шилыково, № 32 Лежневского района		Масштаб 1:500
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
13.08.08г			
02.09.08г	И.О. рук. группы	Мозонова Е.А.	

№

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ

Адрес (местоположение):

Область, республика, край: Ивановская
Район: Лежневский
Населенный пункт: 155125 с. Шилыково
Улица:
Дом: № 32

Технический паспорт

на нежилое здание
наименование объекта учета

(дата обследования объекта учета)
13.08.2008г.

Номер		
	порядковый	58
	инвентарный	24:214:002:000000580
	условный	
	кадастровый	

Наименование заказчика	
МУ «Лежневская ЦРБ»	
Глав. врача (Ф.И.О.)	Подпись
Тюриковой И.В.	М.П.

Наименование организации технической инвентаризации	
Ивановский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»	
И.О. руководителя группы (Ф. И. О.)	Подпись
Мозонова Е.А.	М.П.

ООО «Оценка Инсайт», оценка и экспертиза
153002, г. Иваново, пр. Ленина д. 31-Б, оф. 6, тф. (4932) 26-25-26,
e-mail: oinsait@yandex.ru oinsait@mail.ru.

ООО «Оценка Инсайт», оценка и экспертиза
153002, г. Иваново, пр. Ленина д. 31-Б, оф. 6, тф. (4932) 26-25-26,
e-mail: oinsait@yandex.ru, oinsait@mail.ru.

IV. Общие сведения

Назначение: Не жилое

Использование: Врачебная амбулатория

Количество мест (мощность):

а)

б)

в)

г)

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

Литера по плану	Наименование частей и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м2)	Высота, м
1	2	3	4	5
А	Основное	(35,67+35,46)/2 х (12,61+12,79)/2	451,7	3,55
а	Вх. площадка	9,34х2,23+3,07х0,94	23,7	
а1	Вх. площадка	2,04х1,56	3,2	
			478,6	

Лит А

I. Регистрация права собственности.

(Реестровый № _____) Фонд _____

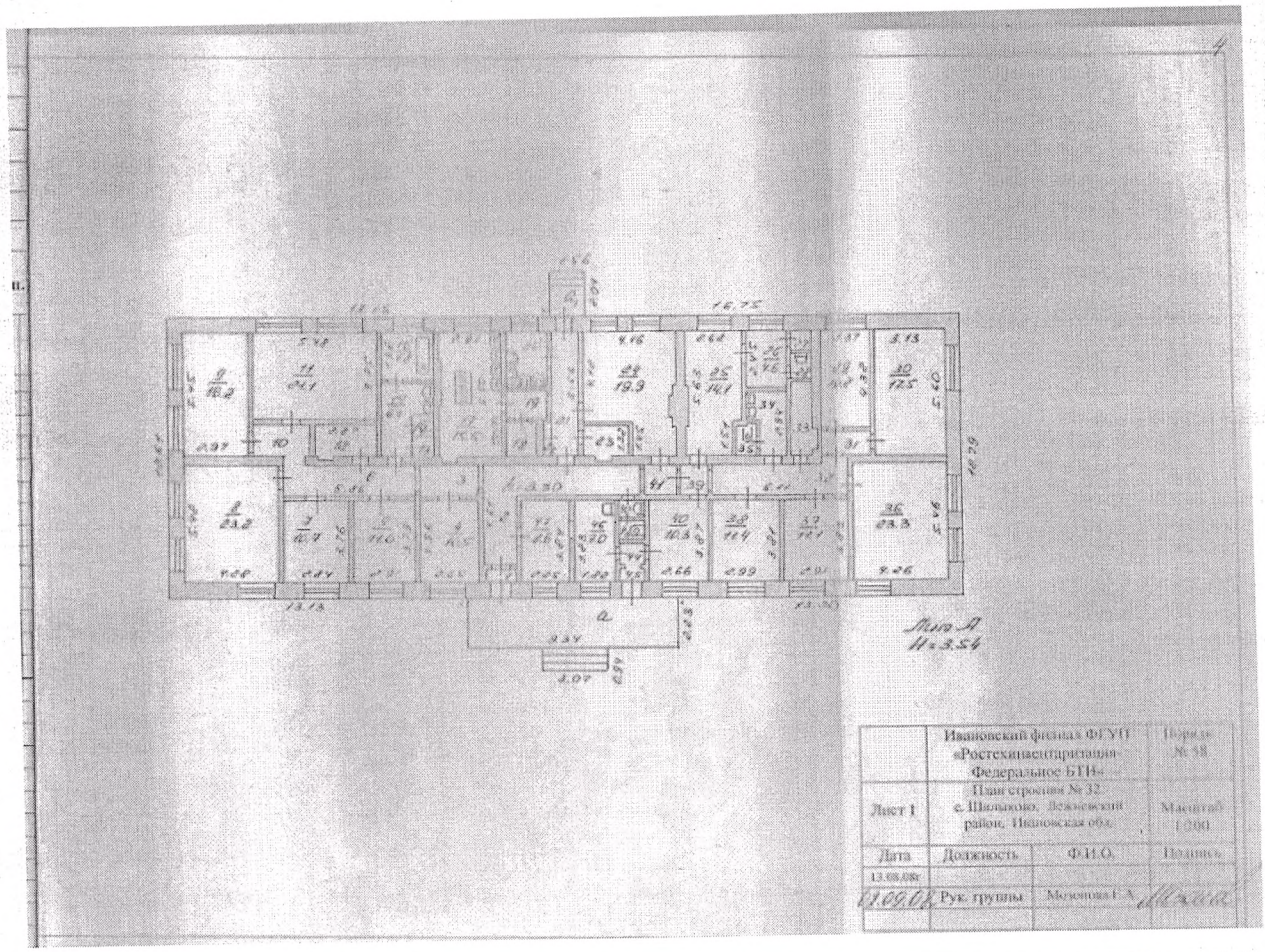
№ п/п	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выдана)	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка – кв.м

Площадь участка		Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
		478,6					

III. Благоустройство здания – кв.м

Канализация	Отопление: Автономный газовый котел	Отопление: от групповой (квартальной) котельной	Отопление: от собственной	Отопление: от АГВ	Отопление: печное	Централизованное горячее водоснабжение	Душ: централизованная горячая с сетевыми водонагр.	Душ: с ин. водонагр.	Газоснабжение: централизованное	Газоснабжение: сжатым газом	Электроснабжение	Лифты, шт: пассажирские	Лифты, шт: Грузовые	Телефон
346,4		346,4				346,4					346,4			346,4



	Ивановский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»		Городок № 58
Лист 1	План строения № 32 с. Шилыково, Лежневский район, Ивановская обл.		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
13.08.08г.			
21.09.08	Рук. группы	Мочонова Е.А.	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения (на нежилые и жилые со встроенными помещениями)

Лежневский район, с. Шилыково, № 32 Инв. № 58

Дата записи и цифры по плану	Этажи (надземная и подз.)	№ помещ. (квартиры)	№ по порядку помещений	Назначение частей помещ. (кат. ком. квартир, помещ. кв. ком., балк., лоджа, кухня, коридор и т.д.)	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе (вспомогательная под помещения)																Площадь помещений (общая)	Площадь помещений (для расчетов)
					формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилая		Общ. пол.		пром. (кроме.) предпр.		Лечебное уч.		Складские		нежил. и др. пр. пред.		творч. мастерские, худож. и скульпт.		прочие			
						основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.		
А	1		1	Тамбур									0,9									1,10
			2	Коридор									15,7									
			3	Коридор									3,7									
			4	Кабинет								10,5										
			5	Кабинет								11,0										
			6	Коридор									8,6									
			7	Палата								10,7										
			8	Палата								23,2										
			9	Процедурная								16,2										
			10	Коридор									3,6									
			11	Палата								21,1										
			12	Кладовка									4,5									
			13	Туалет									0,7									
			14	Туалет									0,9									
			15	Сануз. узел									6,4									
			16	Ванная									4,8									
			17	Кухня				15,5														
			18	Кладовка						1,9												
			19	Коридор						2,5												
			20	Мойка						4,4												

V. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1960 Число этажей 1

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая

№ эл	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельным весам, в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к восстановительной стоимости гр.7 х гр.8 :100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	фундаменты	Кирпичный ленточный	трещины	5	1	5	40	2,0
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные	местами трещины	13	1	13	40	5,2
	б) перегородки	Кирпичные, гипсокартон.						
3	перекрытия: Чердачное	Железобетонные плиты	Швы, следы протечек	39	1	39	45	17,55
	Междуэтажные							
	Надподвальное							
4	Крыша	Мягкая кровля, железо	Местами протечки	2	1	2	45	0,9
5	Полы	дощатые,	Трещины, стертость	9	1	9	45	4,05
		плитка,						
		линолеум						
6	Проемы: оконные	2 створные	Местами гниль	10	1	10	40	4,0
	дверные	филенчатые	Осадка					
7	Внутренняя отделка	Плитка, штукатурка	Трещины, следы	6	1	6	35	2,10
		Побелка	протечек					
8	Санит-ое электрическое: отопление	1,0		14	1	14	45	6,30
	водопровод	1,0						
	Канализация	1,0						
	Гор. вод-е	1,0	удовлетворительное					
	Ванна							
	электроосв	1,0						
	Радио	0,985						
	телефон							
	вентил-я	1,0						
	лифты							
9	Прочие работы	Прочее	Трещины, стертость	2	1	2	40	0,8
			Итого:100	X	X	100		42,9

К= 0,985

%износа по формуле: $\frac{\text{\% износа (гр.9)х100}}{\text{Удельный вес (гр.7)}}$ = 43 %

| | | | | | | |

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений	Материал конструкции	Размеры		Площадь (м²)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на Климатический район	Восстановительная стоимость в ценах	% износа	Действительная стоимость в ценах
			длина (м)	ширина, высота (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанови-тельная	действи-тельная	восстанови-тельная	действи-тельная	восстанови-тельная	действи-тельная	восстанови-тельная	действи-тельная
1969г	44238	25216						
Балансовая стоимость								110939.84

13 08 2008 г. Исполнил И.о. руков. гр. (Мозонова Е.А.)

02 09 2008 г. Проверил

Начальник бюро

XV. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литер	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице
Фундаменты										
Стены и пер-ки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отдел. работы										
Электрооб-ие										
Прочие работы										
Итого:										
Иное										
Фундаменты										
Стены и пер-ки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отдел. работы										
Электрооб-ие										
Прочие работы										
Итого:										

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости зданий и его част

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки в стоимости (коэффициенты) на:							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем и площадь)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа
						Удельный вес	Климатический район	Тер. коэффициенты								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	1969г															
А	**Основное**	5	2в	М3	28.0	0.985							27.58	1604	44238	43
															44238	

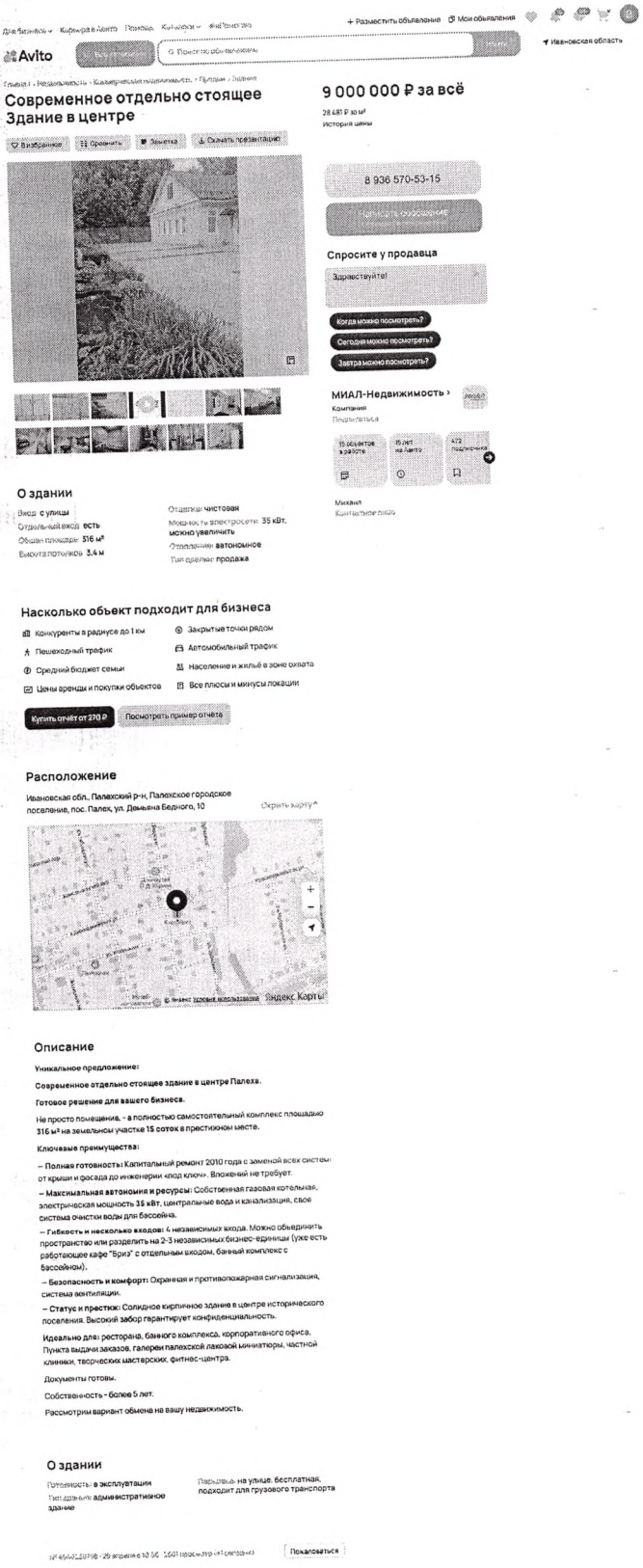
ООО «Оценка Инсайт», оценка и экспертиза
153002, г. Иваново, пр. Ленина д. 31-Б, оф. 6, тел./ф. (4932) 26-25-26,
e-mail: ainsait@yandex.ru, ainsait@mail.ru.

СКРЕПЛЕНО И
ПРОНУМЕРОВАНО
НА ЛИСТАХ

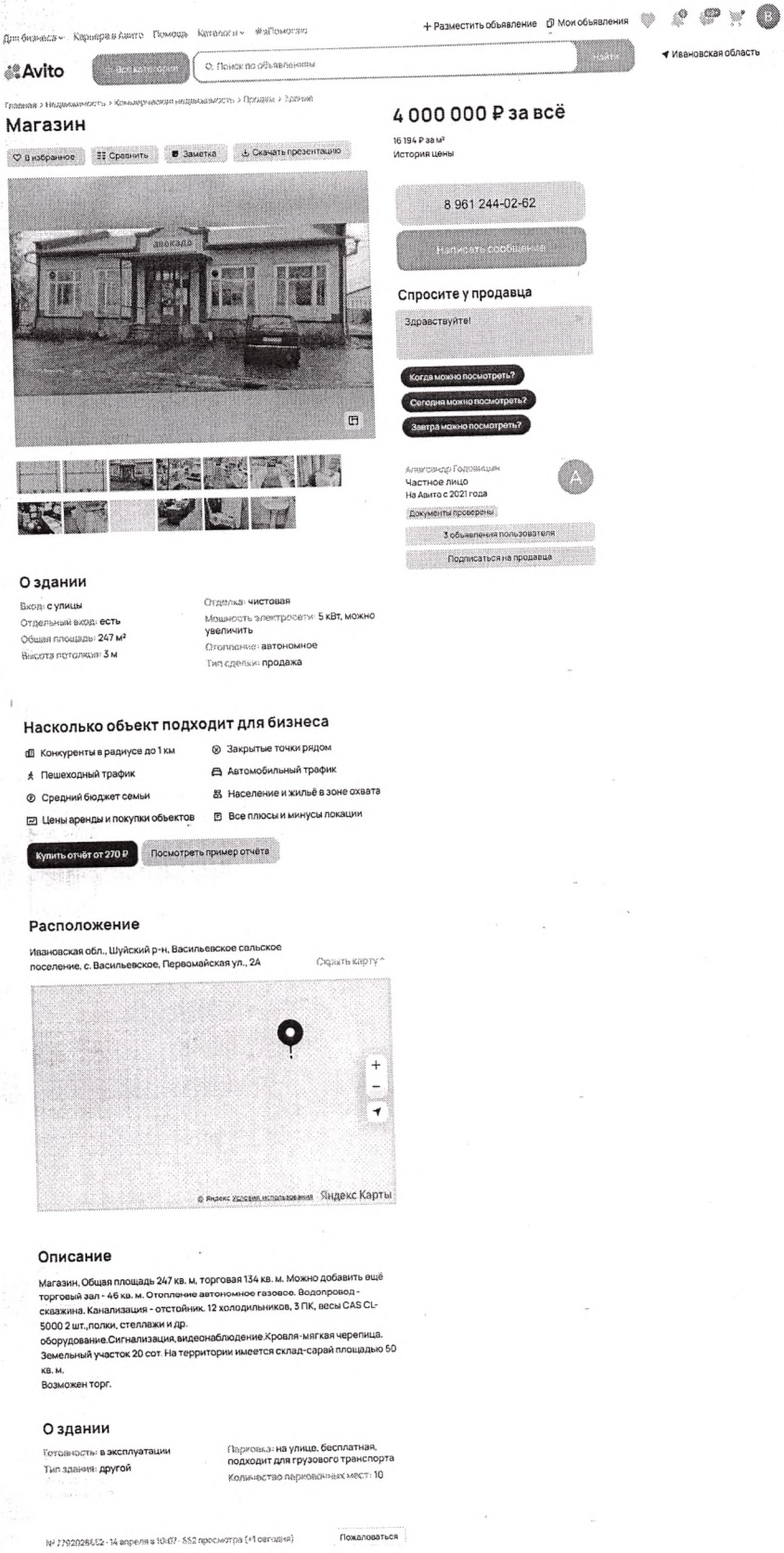
14.3. Предложения объектов аналогов

Аналоги нежилые отдельно стоящие здания

Аналог 1



Аналог 2


Avito
Ивановская область
Магазин
4 000 000 ₽ за всё
16 194 ₽ за м²
История цены
8 961 244-02-62
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Частное лицо
На Авито с 2021 года
Документы проверены
3 объявления пользователя
Подписаться на продавца
О здании
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 247 м²
Высота потолков: 3 м
Отделка: чистовая
Мощность электросети: 5 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа
Насколько объект подходит для бизнеса
Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации
Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта
Расположение
Ивановская обл., Шуйский р-н, Васильевское сельское поселение, с. Васильевское, Первомайская ул., 2А
Скрыть карту
Яндекс Карты
Описание
Магазин, Общая площадь 247 кв. м, торговая 134 кв. м. Можно добавить ещё торговый зал - 46 кв. м. Отопление автономное газовое. Водопровод - скважина. Канализация - отстойник. 12 холодильников, 3 ПК, весы CAS CL-5000 2 шт.,полки, стеллажи и др. оборудование.Сигнализация,видеонаблюдение.Кровля-мягкая черепица. Земельный участок 20 сот. На территории имеется склад-сарай площадью 50 кв. м.
Возможен торг.
О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 10
Пожаловаться

Аналог 3



Avito

Ивановская область

Главная › Недвижимость › Коммерческая недвижимость › Продажа › Здание

Здание, 705.2 м²

В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию

18 000 000 ₽ за всё

25 525 ₽ за м²

История цены

8 936 570-94-10

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Центр ШуяПрестиж

4,8 · 15 отзывов

Компания

На Авито с 2014 года

Документы проверены | Надёжный партнёр

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

25 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:

Екатерина Васильевна Большакова

О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 705.2 м²

Высота потолков: 4 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 380 кВт

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

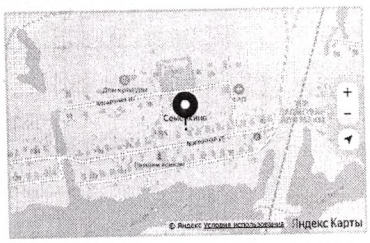
- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ | Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Шуйский р-н, Семейкинское сельское поселение, д. Семейкино

Скрыть карту



Описание

ВРЕМЯ ИНВЕСТИЦИЙ!!! Предлагаем вашему вниманию ЗДАНИЕ. Ивановская область Шуйский район д. Семейкино, БЫВШЕЕ ЗДАНИЕ ШКОЛЫ. Назначение- жилое. 2 этажа, общая площадь 705,2 кв.м. Материал стен- кирпич; перекрытия- бетон/ дерево; крыша- металлическая; фундамент- бетонные блоки (есть подвал глубиной 2.5 м). Коммуникации: водоснабжение- скважина; канализация- отстойник; электричество - 380W. (новая электропроводка). Окна ПВХ, новые трубы и батареи. Земельный участок- 4757 кв.м. Категория земель- земли населенных пунктов, разрешенное использование- для ведения личного подсобного хозяйства. Участок огорожен по периметру забором (профлист). Завод на участок с двух сторон (ворота). Отличные подъездные пути. Здание подходит под: - гостиницу, -дом отдыха, - гостевой дом, - цех, - производство, и т.д. Расстояние до г. Шуя- 2 км, Иваново- 35 км, г. Москва- 300 км. Хороший вариант для осуществления ваших идей. Цена 18.000.000 рублей.

О здании

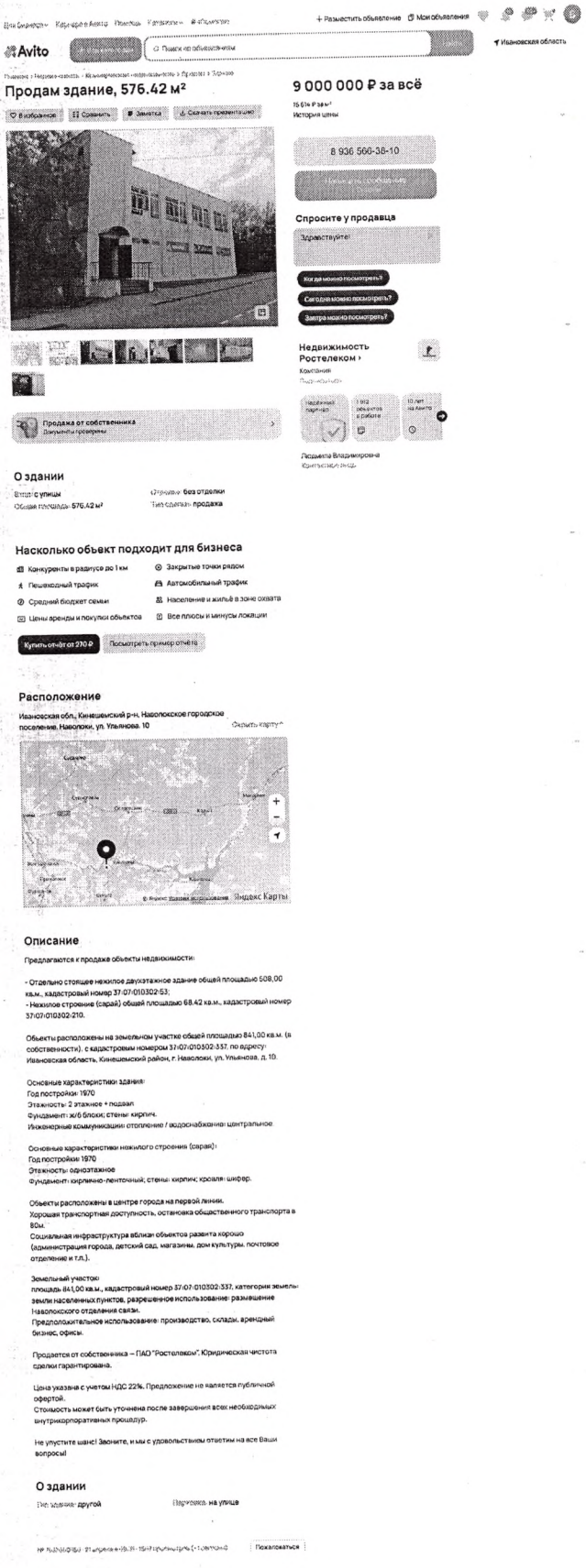
Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

№ 4128340610 · 16 апреля в 14:27 · 2166 просмотров (+1 сегодня) | Пожаловаться

Аналог 4



Avito

Продам здание, 576.42 м²

9 000 000 ₽ за всё

15 614 ₽ за м²

История цены

8 936 566-38-10

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Продажа от собственника

Документы проверены

О здании

Вход: с улицы

Общая площадь: 576.42 м²

Отделка: без отделки

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом

Автомобильный трафик

Население и жильё в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволокское городское поселение, Наволоки, ул. Ульянова, 10

Скрыть карту

Яндекс Карты

Описание

Предлагаются к продаже объекты недвижимости:

- Отдельно стоящее нежилое двухэтажное здание общей площадью 508,00 кв.м., кадастровый номер 37:07:010302:53;
- Нежилое строение (сарай) общей площадью 68,42 кв.м., кадастровый номер 37:07:010302:210.

Объекты расположены на земельном участке общей площадью 841,00 кв.м. (в собственности), с кадастровым номером 37:07:010302:337, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, г. Наволоки, ул. Ульянова, д. 10.

Основные характеристики здания:
Год постройки: 1970
Этажность: 2 этажное + подвал
Фундамент: ж/б блоки; стены: кирпич.
Инженерные коммуникации: отопление / водоснабжение: центральное.

Основные характеристики нежилого строения (сарая):
Год постройки: 1970
Этажность: одноэтажное
Фундамент: кирпично-ленточный; стены: кирпич; кровля: шифер.

Объекты расположены в центре города на первой линии.
Хорошая транспортная доступность, остановка общественного транспорта в 80м.
Социальная инфраструктура вблизи объектов развита хорошо (администрация города, детский сад, магазины, дом культуры, почтовое отделение и т.п.).

Земельный участок:
площадь 841,00 кв.м., кадастровый номер 37:07:010302:337, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение Наволокского отделения связи.
Предположительное использование: производство, склады, арендный бизнес, офисы.

Продается от собственника – ПАО "Ростелеком". Юридическая чистота сделки гарантирована.

Цена указана с учетом НДС 22%. Предложение не является публичной офертой.
Стоимость может быть уточнена после завершения всех необходимых внутрикорпоративных процедур.

Не упустите шанс! Звоните, и мы с удовольствием ответим на все Ваши вопросы!

О здании

Тип здания: другой

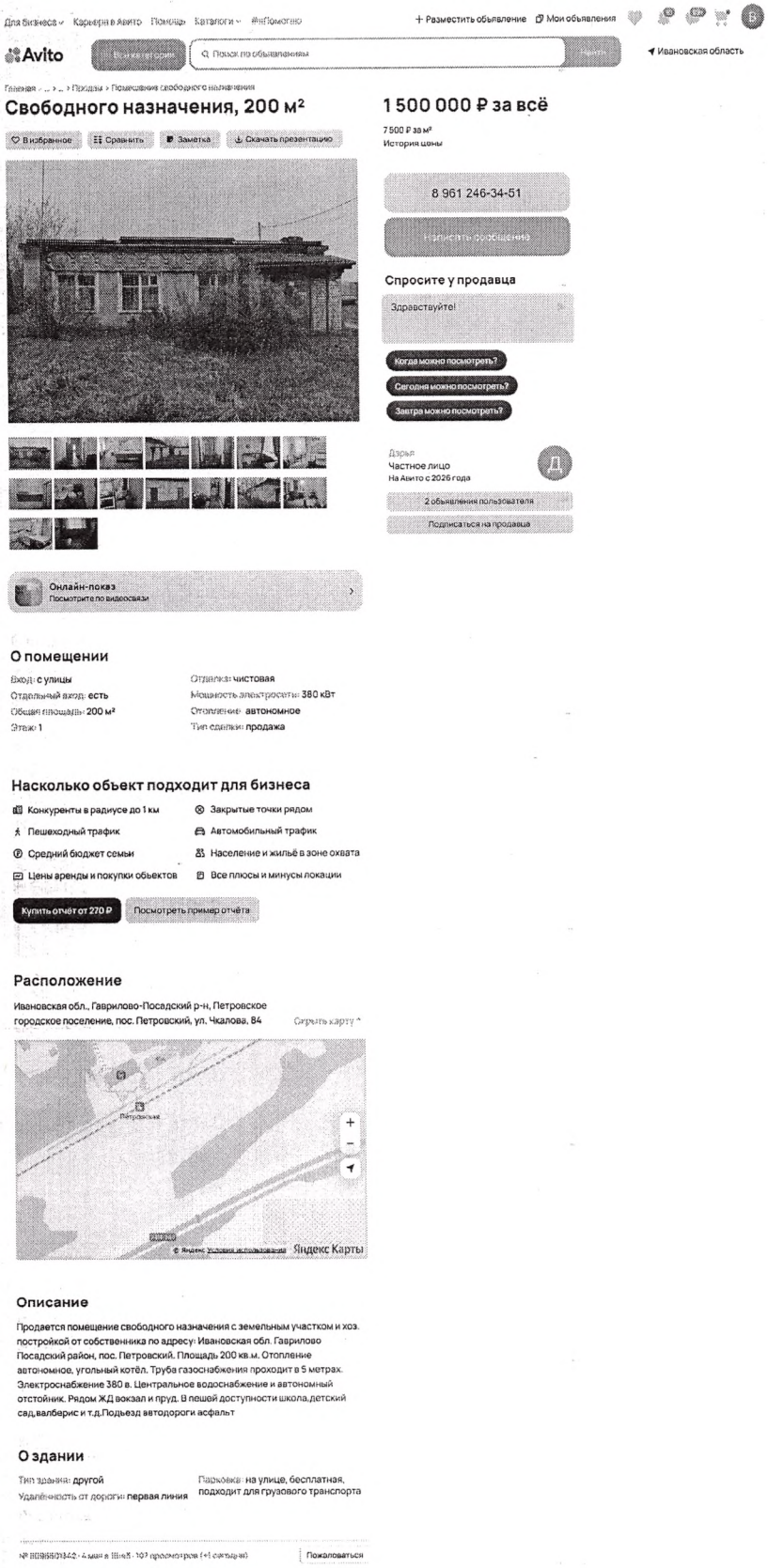
Подъезд: на улице

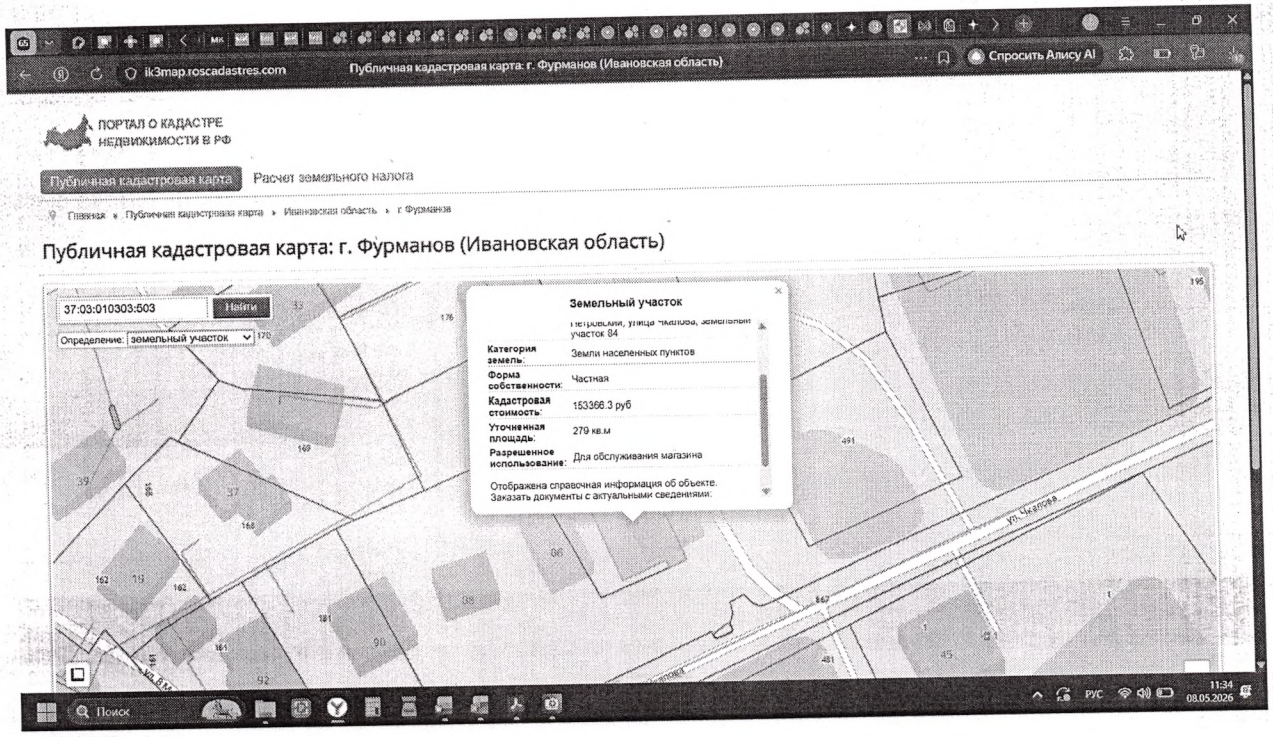
Пожаловаться

Аналог 5

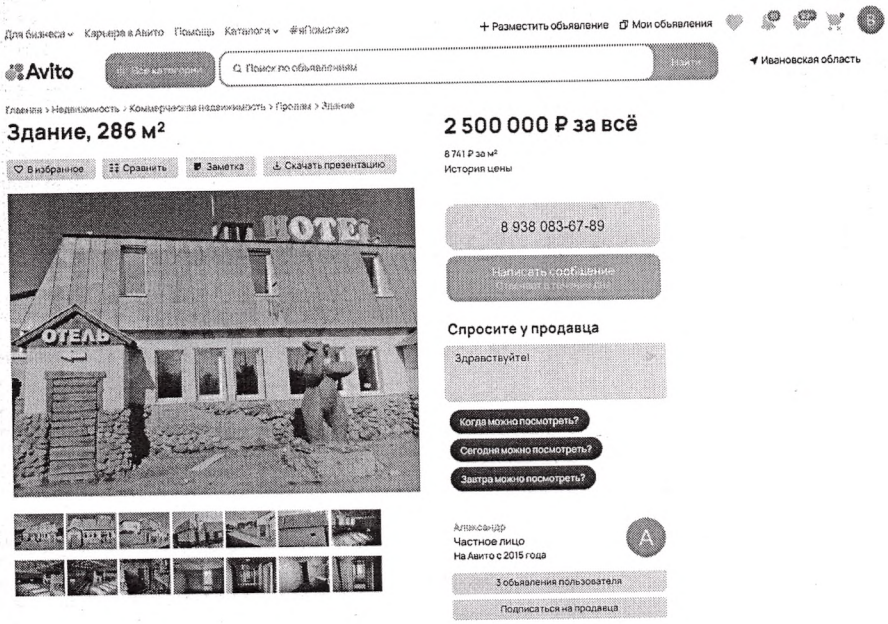

Для бизнеса
Карьера в Авито
Помощь
Каталоги
#яПомогаю
+ Разместить объявление
Мои объявления
Avito
Все категории
Поиск по объявлениям
Найти
Ивановская область
Здание в центре с арендаторами, 745 м²
13 000 000 ₽ за всё
17 450 ₽ за м²
История цены
В избранное
Сравнить
Заметка
Скачать презентацию
8 936 570-64-66
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Управляющий
Компания
На Авито с 2012 года
Надежный партнер
Реквизиты проверены
яПомогаю
Подписаться на продавца
О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 745 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа
Насколько объект подходит для бизнеса
Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации
Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта
Расположение
Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, Родники, Советская ул., 10
Скрыть карту
Родники
Яндекс Карты
Описание
Продам здание с арендаторами!
Адрес г. Родники ул. Советская д.10 в самом центре города!
Материал стен кирпич,газовое отопление, коммуникации центральные, земля в собственности, 7 соток
Центр города
Быстрая окупаемость, по цифрам отвечу по телефону.
О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице
Пожаловаться

Аналог 6

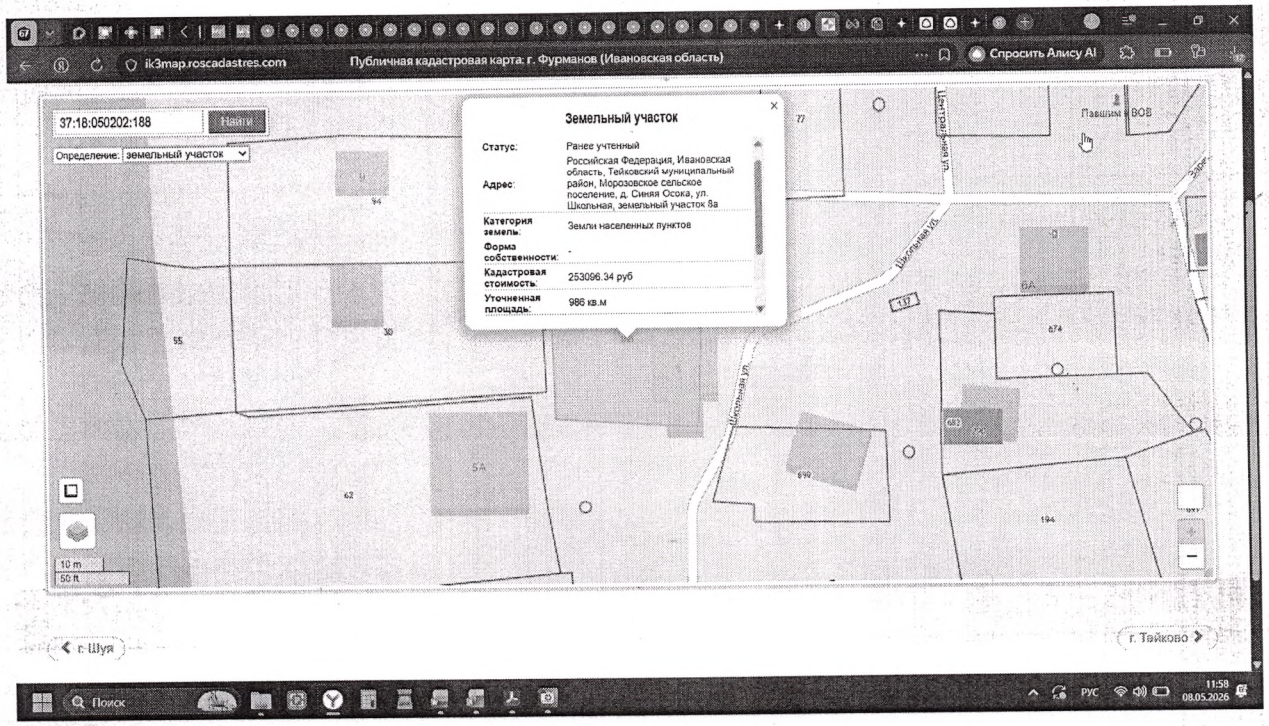

Для бизнеса
Карьера в Авито
Помощь
Каталоги
#яПомогаю
+ Разместить объявление
Мои объявления
Avito
Ивановская область
Свободного назначения, 200 м²
1 500 000 ₽ за всё
7 500 ₽ за м²
История цены
В избранное
Сравнить
Заметка
Скачать презентацию
8 961 246-34-51
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Дарья
Частное лицо
На Авито с 2026 года
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи
О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 200 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Мощность электросети: 380 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа
Насколько объект подходит для бизнеса
Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации
Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта
Расположение
Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, Петровское городское поселение, пос. Петровский, ул. Чкалова, 84
Скрыть карту
Петровский
Яндекс Карты
Описание
Продается помещение свободного назначения с земельным участком и хоз. постройкой от собственника по адресу: Ивановская обл. Гаврилово Посадский район, пос. Петровский. Площадь 200 кв.м. Отопление автономное, угольный котёл. Труба газоснабжения проходит в 5 метрах. Электроснабжение 380 в. Центральное водоснабжение и автономный отстойник. Рядом ЖД вокзал и пруд. В пешей доступности школа,детский сад,валберис и т.д.Подъезд автодороги асфальт
О здании
Тип здания: другой
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Пожаловаться


ik3map.roscadastres.com
Публичная кадастровая карта: г. Фурманов (Ивановская область)
Спросить Алису AI
ПОРТАЛ О КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РФ
Публичная кадастровая карта
Расчет земельного налога
Главная » Публичная кадастровая карта » Ивановская область » г. Фурманов
Публичная кадастровая карта: г. Фурманов (Ивановская область)
37:03:010303:503
Найти
Определение: земельный участок
Земельный участок
Категория земель: Земли населенных пунктов
Форма собственности: Частная
Кадастровая стоимость: 153366.3 руб
Уточненная площадь: 279 кв.м
Разрешенное использование: Для обслуживания магазина
Отображена справочная информация об объекте.
Заказать документы с актуальными сведениями.
Поиск
РУС
11:34
08.05.2026

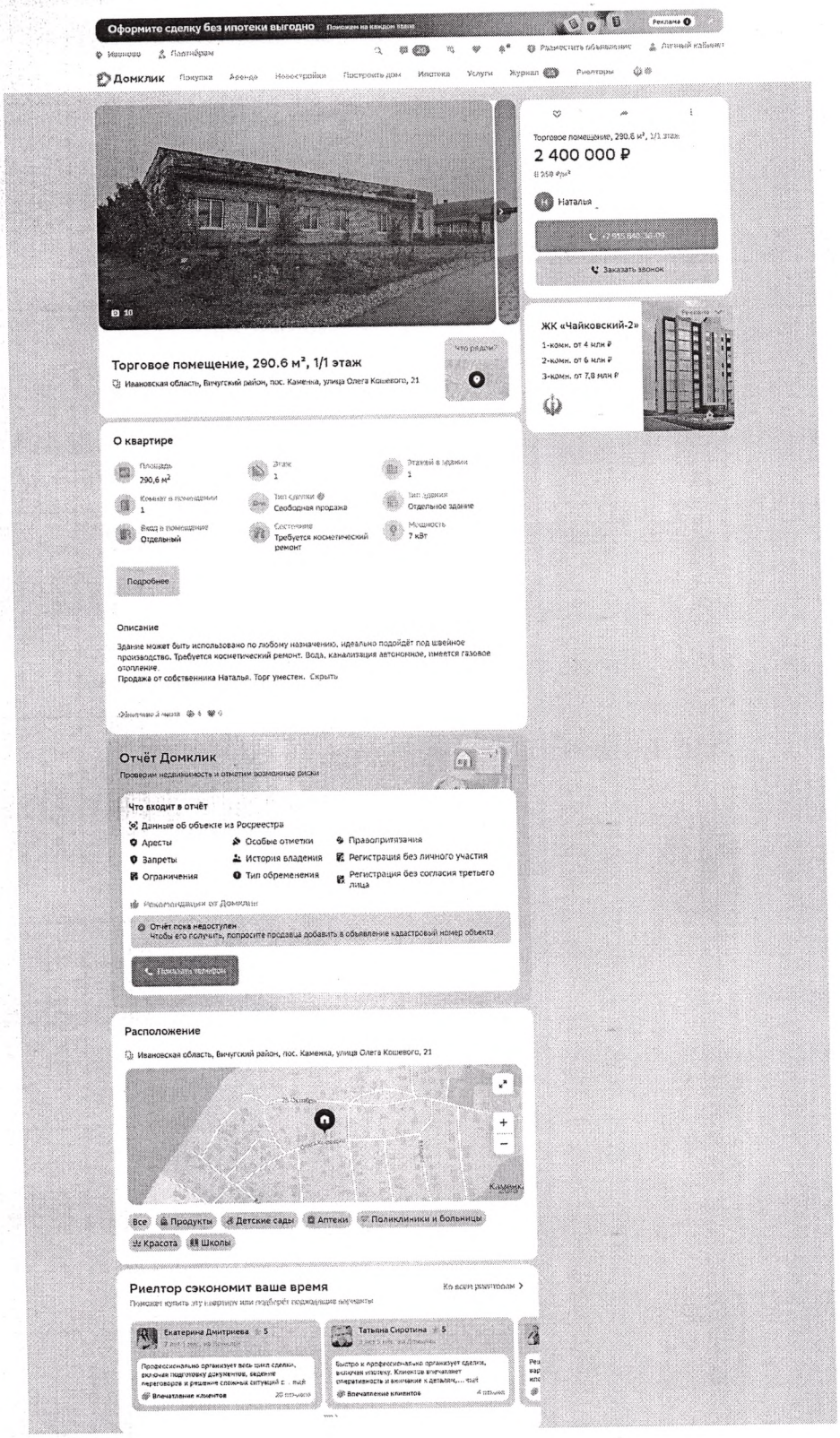
Аналог 7



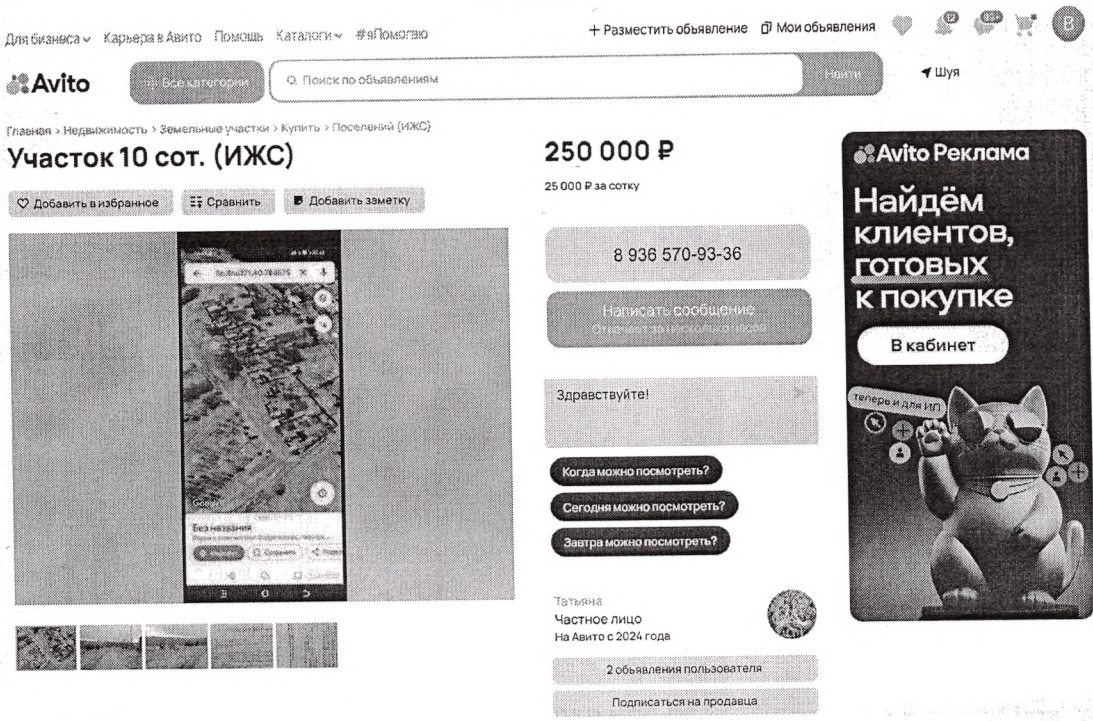
Для бизнеса · Карьера в Авито · Помощь · Каталоги · #яПомогаю
+ Разместить объявление · Мои объявления
Avito · Все категории · Поиск по объявлениям · Найти · Ивановская область
Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продажа > Здание
Здание, 286 м²
В избранное · Сравнить · Заметка · Скачать презентацию
ОТЕЛЬ
2 500 000 ₽ за всё
8 741 ₽ за м²
История цены
8 938 083-67-89
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Александр
Частное лицо
На Авито с 2015 года
3 объявления пользователя
Подписаться на продавца
О здании
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 286 м²
Отделка: офисная
Тип сделки: продажа
Насколько объект подходит для бизнеса
Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации
Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта
Расположение
Ивановская обл., Тейковский р-н, Морозовское сельское поселение, д. Синяя Осока, Школьная ул., 8
Скрыть карту
© Яндекс условия использования
Яндекс Карты
Описание
Продается здание гостиницы-кафе с земельным участком 10 соток.
Все в собственности физического лица.
К\н земельного участка 37:18:050202:188, здания 37:18:050202:243.
Можно перевести в жилое под загородный дом.
Газа в поселке нет, обещают подвести в этот сезон.
О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 30
№ 7368497681 · 10 апреля в 22:00 · 4853 просмотра (+28 сегодня)
Пожаловаться


ik3map.roscadastres.com
Публичная кадастровая карта: г. Фурманов (Ивановская область)
Спросить Алису AI
37:18:050202:188
Найти
Определение: земельный участок
Земельный участок
Статус: Ранее учтенный
Адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Тейковский муниципальный район, Морозовское сельское поселение, д. Синяя Осока, ул. Школьная, земельный участок 8а
Категория земель: Земли населенных пунктов
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 253096.34 руб
Уточненная площадь: 986 кв.м
Школьная ул.
Центральная ул.
Павшим в ВОВ
г. Шуя
г. Тейково
Поиск
РУС
11:58
08.05.2026

Аналог 8


Оформите сделку без ипотеки выгодно
Домклик
Покупка
Аренда
Новостройки
Построить дом
Ипотека
Услуги
Журнал
Риелторы
Торговое помещение, 290.6 м², 1/1 этаж
2 400 000 ₽
Наталья
Заказать звонок
ЖК «Чайковский-2»
1-комн. от 4 млн ₽
2-комн. от 6 млн ₽
3-комн. от 7,8 млн ₽
Торговое помещение, 290.6 м², 1/1 этаж
Ивановская область, Вичугский район, пос. Каменка, улица Олега Кошевого, 21
О квартире
Площадь
290,6 м²
Этаж
1
Этажей в здании
1
Комнат в помещении
1
Тип сделки
Свободная продажа
Тип здания
Отдельное здание
Вход в помещение
Отдельный
Состояние
Требуется косметический ремонт
Мощность
7 кВт
Подробнее
Описание
Здание может быть использовано по любому назначению, идеально подойдёт под швейное производство. Требуется косметический ремонт. Вода, канализация автономное, имеется газовое отопление.
Продажа от собственника Наталья. Торг уместен. Скрыть
Отчёт Домклик
Проверим недвижимость и отметим возможные риски
Что входит в отчёт
Данные об объекте из Росреестра
Аресты
Запреты
Ограничения
Особые отметки
История владения
Тип обременения
Правопритязания
Регистрация без личного участия
Регистрация без согласия третьего лица
Отчёт пока недоступен
Чтобы его получить, попросите продавца добавить в объявление кадастровый номер объекта
Показать телефон
Расположение
Ивановская область, Вичугский район, пос. Каменка, улица Олега Кошевого, 21
Все
Продукты
Детские сады
Аптеки
Поликлиники и больницы
Красота
Школы
Риелтор сэкономит ваше время
Ко всем риелторам
Екатерина Дмитриева
Татьяна Сиротина
Впечатление клиентов

Аналоги земельные участки
Аналог 1



Об участке

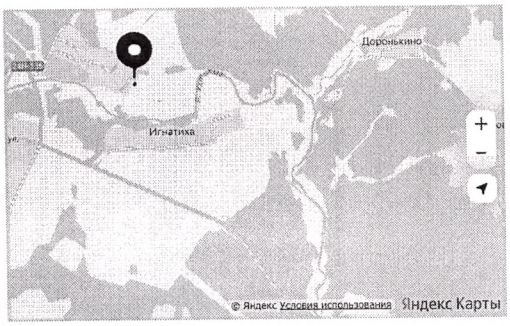
Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Ивановская обл., Лежневский р-н, Шилыковское сельское поселение, с. Чернцы, Ломовская ул.

Скрыть карту ^



Описание

Продам участок 10 соток ЛПХ. Тихий район, рядом с рекой Ухтохма.Участок имеет небольшой уклон. Возможность приобретения соседних участков. По улице природный газ, ЛЭП, гравийная дорога. Торг

№ 7286971578 · 6 мая в 20:53 · 977 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Аналог 2

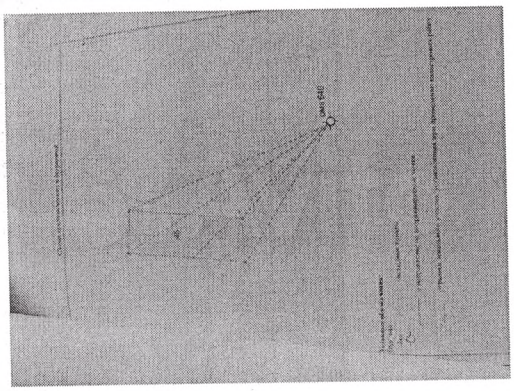
Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю + Разместить объявление Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Шуя

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 14 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку





400 000 ₽

28 571 ₽ за сотку

8 936 571-00-70

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Слава Новиков
Частное лицо
На Авито с 2018 года

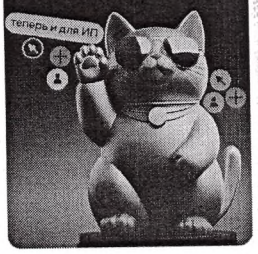
Эковклад: -662 кг CO_2

Подписаться на продавца

Avito Реклама

Найдём клиентов, готовых к покупке

В кабинет



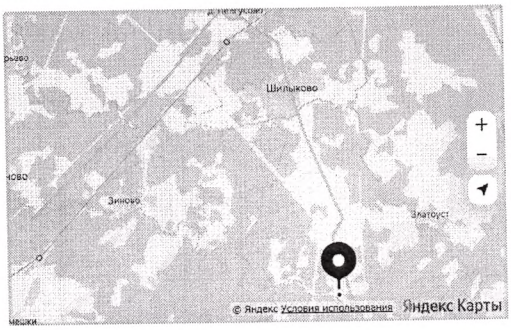
Об участке

Площадь: 14 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Ивановская обл., Лежневский р-н, д. Ефремово Скрыть карту



Описание

Продаётся земельный участок, в Ивановской области, деревня Ефремово. До города 20-30минут езды, причём что по Московской трассе, что по тейковской, одинаково. участок под ЛПХ (личное подсобное хозяйство), сделано межевание. В деревне имеются газ и электричество. Участок два раза в год по осени и весне перепахивает трактор. По всем интересующим вопросам, звонить по номеру указанному в обьявлении. Разумный торг. Собственник

№ 1803006308 · 11 апреля в 23:12 · 395 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Аналог 3

Для бизнеса ~ Карьера в Авито Помощь Каталоги ~ #яПомогаю + Разместить объявление Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Ивановская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 13 сот. (ИЖС)

♡ Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку





300 000 ₽

23 077 ₽ за сотку

8 958 405-00-73

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Вадим
Частное лицо
На Авито с 2025 года

Документы проверены

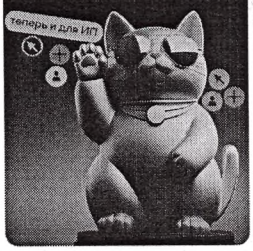
3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Avito Реклама

Найдём клиентов, готовых к покупке

В кабинет



АВТО ВАШЕ, ПОКУПАТЕЛИ НАШИ

Комиссионная продажа автомобилей



Комиссионная продажа авто

Продажа вашего авто: быстро, выгодно, надёжно

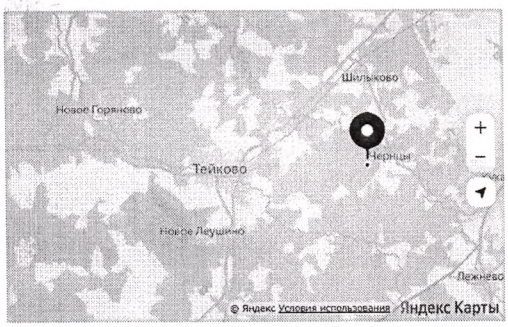
Подробнее

Об участке

Площадь: 13 сот. Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Ивановская обл., Лежневский р-н, Шилыковское сельское поселение, д. Попцево Скрыть карту ^



Описание

Участок в деревне Попцево (Лежневского района).
Газ в деревню будет проведен в 2027 году.
Деревня расположена посреди леса, в 30км от Иваново. Одинаково по времени можно доехать как по "Московской" трассе так и по "Тейковской".
В 1км от деревни крупное село Чернцы с магазинами и остановками общественного транспорта.
Дорога, идущая к деревне там же и заканчивается - нет транзитного траффика, тихое и спокойное место.
На границе участка есть муниципальный колодец.
Дорогу чистят круглый год.

№ 7462657323 · 16 апреля в 19:50 · 156 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

14.4. Копии документов оценщика



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.10.2018 г. № 2612

Осьминин
Владимир Евгеньевич

Включен(а) в реестр членов от 26.10.2018 г.
Реестровый номер 2612

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 25.10.2018 г.

Первый вице-президент В. И. Лебединский

000558

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



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 26509
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Осьминин Владимир Евгеньевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 26.10.2018 года за регистрационным номером № 2612

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

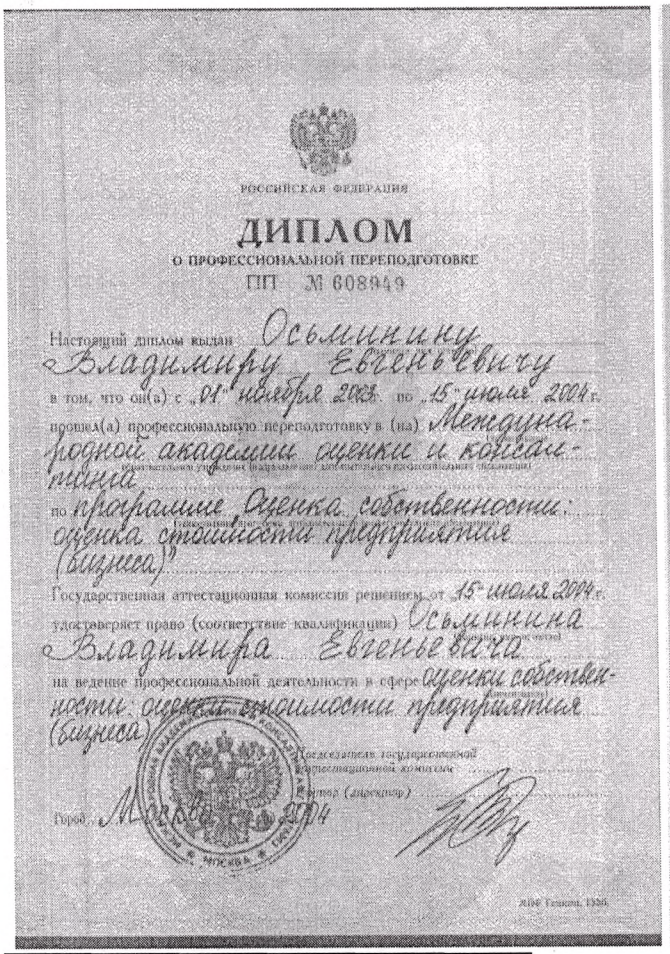
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26.10.2018 г.

Дата составления выписки 26.10.2018 г.

Первый вице-президент В.И. Лебединский

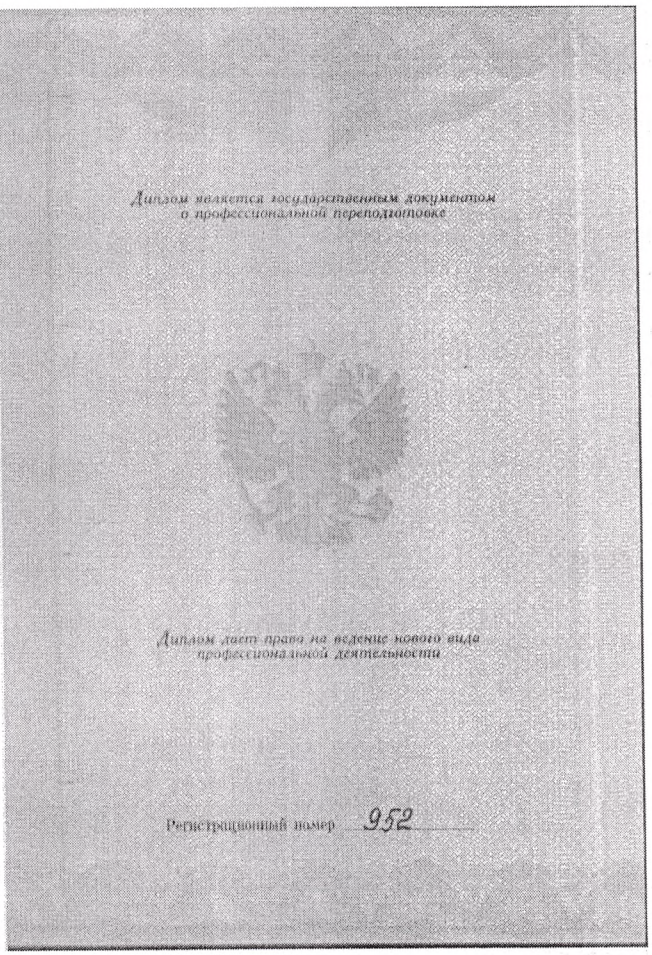


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП М 608949

Настоящий диплом выдан Осьминину Владимиру Евгеньевичу
в том, что он(а) с "01" ноября 2003 по "15" июля 2004 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии оценки и консалтинга
по программе Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Государственная аттестационная комиссия решением от 15 июля 2004 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Осьминина Владимира Евгеньевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Председатель государственной аттестационной комиссии
Ректор (директор)
Город Москва 2004

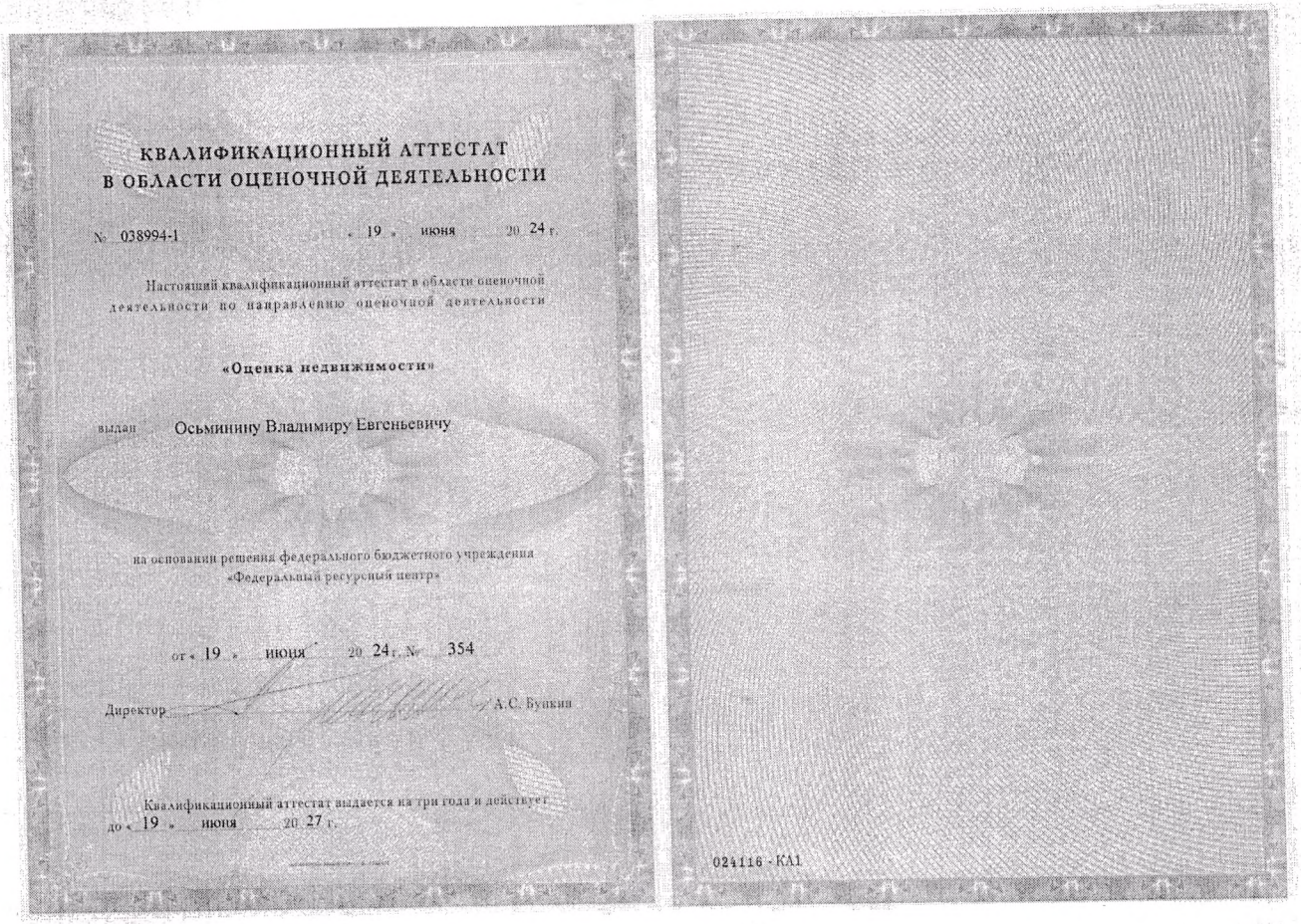
2000 Гознак, 1356



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 952



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038994-1 «19» июня 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Осьминину Владимиру Евгеньевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «19» июня 2024 г. № 354

Директор А.С. Бунькин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» июня 2027 г.

024116 - КА1

Оформлено в ФСП

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R8900
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Осьминин Владимир Евгеньевич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:
- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек).	1 300 000 руб. 00 коп. (Один миллион триста тысяч рублей 00 копеек)	3 000 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,06% от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «16» октября 2025 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «16» октября 2025 г.	по «15» октября 2026 г.

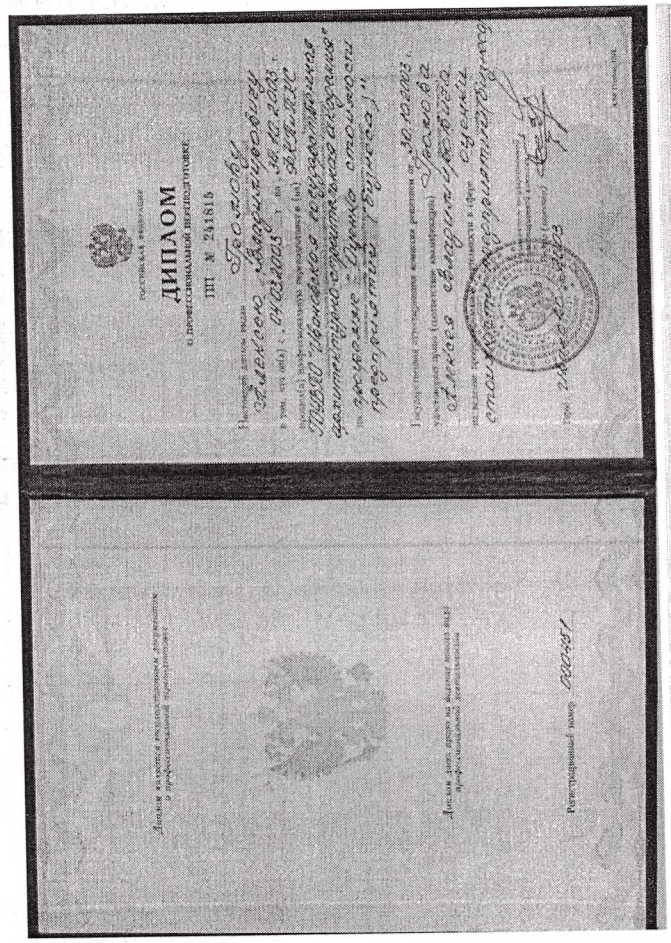
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).
Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военные положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

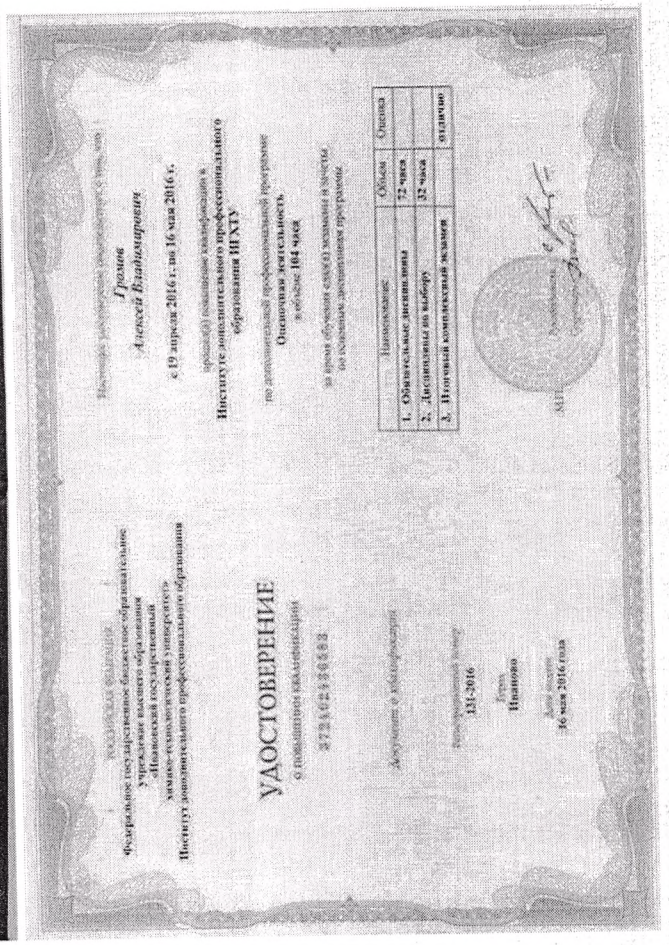
СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

От имени Страховщика:
_____ /А.С. Иванов/
М.П.

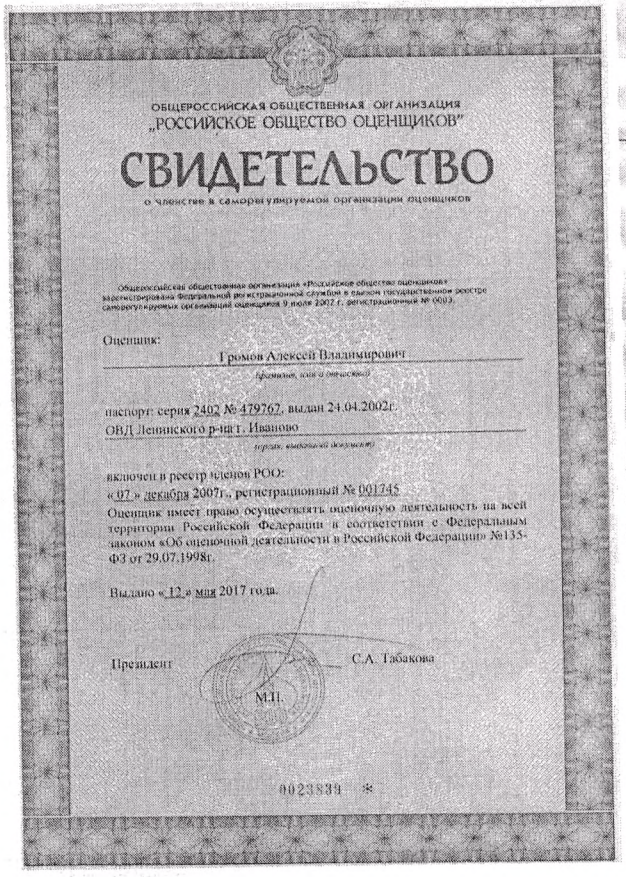
Дата выдачи Страхового полиса: «18» сентября 2025 г. *Место выдачи Страхового полиса: г.Москва*



ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке
ПП № 231815



УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в сводном государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:
Громов Алексей Владимирович

паспорт: серия 2402 № 479767, выдан 24.04.2002г.
ОВД Ленинского р-на г. Иваново

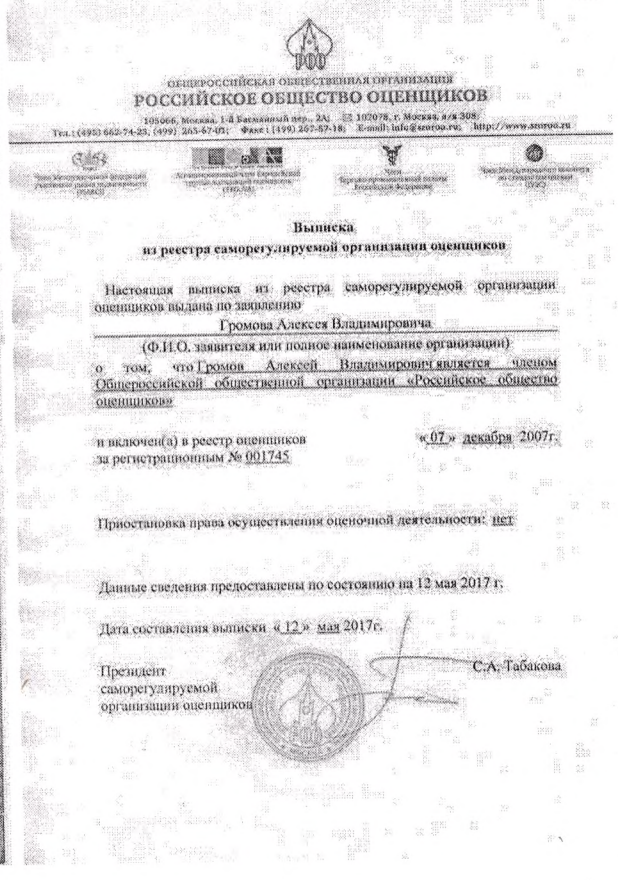
включен в реестр членов РОО:
«07» декабря 2007г., регистрационный № 001745
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «12» мая 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0023839



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А, а/я 102078, г. Москва, а/я 308
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-05; Факс: (499) 267-67-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению
Громова Алексея Владимировича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что Громов Алексей Владимирович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «07» декабря 2007г.
за регистрационным № 001745

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12 мая 2017 г.

Дата составления выписки «12» мая 2017г.

Президент С.А. Табакова
саморегулируемой
организации оценщиков

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «МАКС»)
Лицензии СИ № 1427 www.make.ru e-mail: info@make.ru
115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10
Филиал в г. Иваново
Адрес 15300, г.Иваново, ул. Громобоя, д.15/50 тел.8(4932)58-10-80

ПОЛИС № 993/125-4953876

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «09»декабря 2025г. № 993/125-4953876 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 г. № 262-ОД(А).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Наименование: ООО «Оценка Инсайт» Адрес: 153003, г. Иваново, ул. Красных Зорь, д. 4, кв. 67
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке или согласованию со Страховщиком
СТРАХОВАЯ СУММА (АГРЕГАТНАЯ):	**5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек**
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	**Не установлена**
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	**с «19» декабря 2025 г. по «18» декабря 2026 г.**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 000,00 (Пять тысяч) рублей 00 копеек страховая премия внесена «09» декабря 2025 г.
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Директор филиала АО «МАКС» в г. Иваново Кидяев И.А. (должность, ФИО) М.П. (подпись)
ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:	**«09» декабря 2025 г.**