



«Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления»

Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г.
ИНН 3706009730, КПП 370601001,
Россия, Ивановская область,
г. Шуя, ул. Кооперативная, д.51.

УТВЕРЖДАЮ ген. директор

Ларин О.В.

(должность, подпись, фамилия)

«18» ноября 2022 года

М.П.



Пронито, прошито
прошумеровано
на 57 листах

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 17/51-122

по определению рыночной стоимости недвижимого имущества:
- административное здание, кадастровый номер 37:12:010508:61, назна-
чение: нежилое, количество этажей:2, общая площадь 205,9 кв.м., местопо-
ложение: Ивановская область, п. Пестяки, ул. Советская, д. 81

Заказчик: областное государственное казенное учреждение «Палехский межрайонный центр занятости населения»

Экспертная организация: ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления»

Эксперт - оценщик: Ларин Олег Вячеславович

Дата составления отчета: 18.11.2022г.

Дата оценки: 17.11.2022г.

ИВАНОВО 2022

Сопроводительное письмо



ВЕРХНЕВОЛЖСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР АУДИТА, ОЦЕНКИ И АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г.
Юридический адрес: ИНН 3706009730, КПП 370601001 155900, Ивановская обл.,
г. Шуя, ул. Кооперативная, д.51.

Реквизиты банка: Ивановское отделение № 8639 ПАО Сбербанк
БИК 042406608 кор/счет № 3010181000000000608
Расчетный счет № 40702810617000007210

областное государственное казенное учреждение «Палехский межрайонный центр занятости населения»

На основании договора №17/1 от 17.11.2022г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по состоянию на 17.11.2022г.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации и документации, предоставленной Заказчиком.

Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

На основании проведенной оценки сложилась следующая стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 17.11.2022г.

№ п/п	Объекты оценки	Итоговая величины рыночной стоимости, рублей с учетом НДС
1	Административное здание, кадастровый номер 37:12:010508:61, назначение: нежилое, количество этажей:2, общая площадь 205,9 кв.м., местоположение: Ивановская область, п. Пестяки, ул. Советская, д. 81	1104654 в т.ч. НДС 184109

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор



Ларин О.В.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании договора №17/1 от 17.11.2022г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по состоянию на 17.11.2022г.

Заказчик оценки	<p>областное государственное казенное учреждение «Палехский межрайонный центр занятости населения» (ОГКУ «Палехский межрайонный ЦЗН») 155620, Ивановская обл., п. Палех, ул. Баканова, д.32 ИНН / КПП 3717004702 / 371701001 ОКПО 22832600 ОКАТО 24217551000 ОКТМО 24617151 ОКОГУ 23900 ОКВЭД 78.30 ОКФС 13 ОКОПФ 75204 ОГРН 1023701830624 Департамент финансов Ивановской области (областное государственное казенное учреждение «Палехский межрайонный центр занятости населения» л/счет 03332003240) номер казначейского счета (р/сч) 03221643240000003300 банк: ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ/УФК ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Иваново БИК ТОФК 012406500 Номер банковского счета (к/сч): 40102810645370000025 Телефон: (49334) 2-26-19, 2-18-14 Электронный адрес: palekh_czn@ivreg.ru palehbuh@yandex.ru</p>
Исполнитель	<p>ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» Юридический и почтовый адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г. Тел. 8 (49351)3-10-91 E-mail: audit37@list.ru Страховой полис № 22420В4000004 Страховое открытое акционерное общество «ВСК».</p>
Оценщик	<p>Ларин Олег Вячеславович. Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6. Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 027861-1 от 10.08.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 212. (действует до 10.08.2024г.) -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 030365-2 от 01.10.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 220. Срок действия квалификационного аттестата до 01.10.2024г. - Страховой полис № 22420В4000003. Страховое акционерное общество «ВСК».</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки</p>
Задачи оценки	<p>Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости для продажи имущества</p>

Состав оцениваемого имущества	Административное здание, кадастровый номер 37:12:010508:61, назначение: нежилое, количество этажей:2, общая площадь 205,9 кв.м., местоположение: Ивановская область, п. Пестяки, ул. Советская, д. 81
Правообладатель	областное государственное казенное учреждение «Палехский межрайонный центр занятости населения»
Дата составления отчета об оценке и его номер	18.11.2022г. № 17/51-122
Действительная дата оценки	17.11.2022г.
Основание для проведения оценки	Договор на выполнение оценочных работ №17/1 от 17.11.2022г.
Срок проведения оценки	17.11.- 18.11.2022г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации и документации, предоставленной Заказчиком.

Резльтирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	1104654	1	1104654
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			1104654

На основании проведенной оценки сложилась следующая стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 17.11.2022г.

№ п/п	Объекты оценки	Итоговая величины рыночной стоимости, рублей с учетом НДС
1	Административное здание, кадастровый номер 37:12:010508:61, назначение: нежилое, количество этажей:2, общая площадь 205,9 кв.м., местоположение: Ивановская область, п. Пестяки, ул. Советская, д. 81	1104654 в т.ч. НДС 184109

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	Работы по оценке включают: <ol style="list-style-type: none"> 1. Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); 2. Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; 3. выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оцен-
--	---

	<p>ки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; 6. Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; 7. Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 8. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта. 10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Краткое изложение основных фактов

Заказчик оценки	областное государственное казенное учреждение «Палехский межрайонный центр занятости населения» (ОГКУ «Палехский межрайонный ЦЗН») 155620, Ивановская обл., п. Палех, ул. Баканова, д.32 ИНН / КПП 3717004702 / 371701001 ОКПО 22832600 ОКАТО 24217551000 ОКТМО 24617151 ОКОГУ 23900 ОКВЭД 78.30 ОКФС 13 ОКОПФ 75204 ОГРН 1023701830624 Департамент финансов Ивановской области (областное государственное казенное учреждение «Палехский межрайонный центр занятости населения» л/счет 03332003240) номер казначейского счета (р/сч) 03221643240000003300 банк: ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ//УФК ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Иваново БИК ТОФК 012406500 Номер банковского счета (к/сч): 40102810645370000025 Телефон: (49334) 2-26-19, 2-18-14 Электронный адрес: palekh_czn@ivreg.ru palehbuh@yandex.ru
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задачи оценки	Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости для продажи имущества
Состав оцениваемого имущества	Административное здание, кадастровый номер 37:12:010508:61, назначение: нежилое, количество этажей:2, общая площадь 205,9 кв.м., местоположение: Ивановская область, п. Пестяки, ул. Советская, д. 81
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится для продажи с аукциона

<p>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</p>	<p>Работы по оценке включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); 2. Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; 3. Выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки; 5. Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; 6. Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; 7. Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 8. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта. 10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
<p>Ограничения и пределы применения полученного результата итоговой величины стоимости</p>	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика</p>
<p>Дата составления отчета об оценке</p>	<p>18.11.2022г. № 17/51-122</p>
<p>Действительная дата оценки</p>	<p>17.11.2022г.</p>
<p>Исполнитель:</p>	<p>ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. Тел.: 8-910-693-96-69</p>
<p>Основание для проведения оценки</p>	<p>Договор на выполнение оценочных работ №17/1 от 17.11.2022г.</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>17.11.- 18.11.2022г.</p>

1.2. Технология оценки объектов недвижимости (сооружений)

- 1.Согласование целей и задач оценки объекта.
2. Заключение договора на оценку.
3. Визуальный осмотр оцениваемого объекта, фиксирование данных по физическому износу объекта.
- 4.Сбор и анализ данных (технической, бухгалтерской, правовой и другой документации).
5. Анализ рынка в сегменте оцениваемого объекта.
6. Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости.
7. Представление и обсуждение результатов оценки с Заказчиком.

1.3. Стандарты оценки с обоснованием их выбора

Согласно принятым и действующим стандартам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация Российских Магистров Оценки» применяется база оценки - рыночная стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть продан на основании сделки в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель действуют, располагая всей необходимой информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- продавец не обязан продавать объект оценки, а покупатель не обязан приобретать;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект находится на открытом рынке достаточно продолжительное время;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В ходе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки оценщик руководствовался следующими нормативными документами, стандартами, методиками, учебными пособиями:

* Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Федеральный стандарт оценки	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО II «Виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО III «Процесс оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО IV «Задание на оценку»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО V «Подходы и методы оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО VI «Отчет об оценке»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО N 7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611

* Кроме того, были применены стандарты НП СРО «Ассоциация Российских Магистров Оценки» СТО АРОМО.

1.4. Сведения о заказчике, исполнителе и о оценщике, производившего оценку

Заказчик: областное государственное казенное учреждение «Палехский межрайонный центр занятости населения» (ОГКУ «Палехский межрайонный ЦЗН») 155620, Ивановская обл., п. Палех, ул. Баканова, д.32 ИНН / КПП 3717004702 / 371701001 ОКПО 22832600 ОКАТО 24217551000 ОКТМО 24617151 ОКОГУ 23900 ОКВЭД 78.30 ОКФС 13 ОКОПФ 75204 ОГРН 1023701830624 Департамент финансов Ивановской области (областное государственное казенное учреждение «Палехский межрайонный центр занятости населения» л/счет 03332003240) номер казначейского счета (р/сч) 032216432400000003300 банк: ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ/УФК ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Иваново БИК ТОФК 012406500 Номер банковского счета (к/сч): 40102810645370000025 Телефон: (49334) 2-26-19, 2-18-14 Электронный адрес: palekh_czn@ivreg.ru palehbuh@yandex.ru

Исполнитель: ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления». Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. Реквизиты банка: Ивановское отделение №8639 ПАО Сбербанка России г. Иваново БИК 042406608 кор/счет № 30101810000000000608 Расчетный счет № 40702810617000007210

Страховой полис № 22420В4000004. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных П страхования): не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Срок действия с 01 августа 2022г. до 31 июля 2023г.

Ларин Олег Вячеславович – Оценщик;

Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6.

Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 027861-1 от 10.08.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 212. Срок действия квалификационного аттестата до 10.08.2024г.

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 030365-2 от 01.10.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 220. Срок действия квалификационного аттестата до 01.10.2024г.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке ПП № 988092 от 28.06.2006 года «Международная академия оценки и консалтинга» г. Москва по про-

грамме «Оценка собственности: оценка предприятия (бизнеса)» на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности;

- включен в реестр СРОО Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 16.05.2008 года за номером по реестру 1317. Свидетельство № 2911-13 от 18.02.2013 года;

- страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности страховой полис № 22420В4000004. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Срок действия с 01 августа 2022г. до 31 июля 2023г.

- высшее образование диплом ВСГ 3564472 от 10.06.2009 года ФГОУ ВПО «Северо – Западная академия государственной службы» г. Санкт – Петербург по специальности государственное регулирование экономики. Регистрационный номер 674.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372405920860 от 12.07.2017 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости». Регистрационный номер 143-2017.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства судебных экспертиз:

16.1.«Исследования строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними, с целью определения их стоимости»,

16.2.«Исследования обстоятельств несчастного случая в строительстве с целью установления его причин, условий и механизма, а также круга лиц, в чьи обязанности входило обеспечение безопасных условий труда»,

16.3.«Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом: разработка вариантов указанного раздела»,

16.4.«Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил.

Определения технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств»

16.5.«Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установление объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий»

16.6.«Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом, (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта»

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 001177 (действителен с 25.08.2020 г. по 25.08.2023г.)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке №502400292348 от 27.02.2015 года ФГАОУ ВПО «Московский физико – технический институт (государственный университет)» на ведение профессиональной деятельности в сфере «Независимая техническая экспертиза транспортных средств» и подтверждает присвоение квалификации эксперт – техник. Регистрационный номер 023/15;

- включен в государственные реестр экспертов – техников Решением Межведомственной аттестационной комиссии. Протокол заседания Межведомственной аттестационной комиссии для проведения профессиональной аттестации экспертов – техников, осуществляющих независимую техническую экспертизу транспортных средств от 10.06.2015 № 4;

- государственный реестр Министерства Юстиции РФ - регистрационный № 3648

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372403704506 от 15.03.2016 года НОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная автотехническая, транспортно - трасологическая экспертиза, экспертиза обстоятельств ДТП, который предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной автотехнической, транспортно - трасологической экспертизы и экспертизы обстоятельств ДТП. Регистрационный номер 006/2016.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства экспертиз:

13.1 «Исследование обстоятельств ДТП»,

13.2 «Исследование технического состояния транспортных средств»,

13.3 «Исследование следов на транспортных средствах и месте ДТП (транспортно - трасологическая диагностика), а также технического состояния дороги, дорожных условий на месте ДТП»,

13.4 «Исследование транспортных средств, в целях определения стоимости восстановительного ремонта и остаточной стоимости».

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 002850 (действителен с 04.08.2022 года по 04.08.2025)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372405920820 от 29.05.2017 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Исследование транспортных средств по выявлению дефектов, качеству сборки, ремонта и рекламациям», который предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной экспертизы в данной области исследования транспортных средств. Регистрационный номер 103-2017.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372407027313 от 30.03.2018 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная товароведческая и стоимостная экспертиза промышленных (непродовольственных) товаров». Регистрационный номер 132-2018.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер № РОСС RU.31792.04ПСЭ0) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства экспертиз:

19.1.«Исследования промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью проведения их оценки».

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 001725 (действителен с 19.04.2021 года по 19.04.2024)

- стаж работы по экспертным специальностям - 16 лет.

2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.	
Общие понятия оценки.	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Итоговая стоимость объекта оценки	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях

	<p>конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
--	--

3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>Работы по оценке включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); 2. Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; 3. Выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки; 5. Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; 6. Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; 7. Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 8. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта. 10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения	и При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений

<p>ограничения проведению оценки</p>	<p>ний:</p> <p>Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>
<p>Допущения в отношении оцениваемых прав</p>	<p>Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p>
<p>Допущения к источникам информации, использованным в отчете</p>	<p>Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</p> <p>Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в</p>

	<p>Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
<p>Допущения в отношении используемых методов расчета</p>	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования</p>
<p>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</p>	<p>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета, или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ВВЦ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ВВЦ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса к объекту оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Технические параметры и другие характеристики объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки
1	Административное здание, кадастровый номер 37:12:010508:61, назначение: нежилое, количество этажей:2, общая площадь 205,9 кв.м., местоположение: Ивановская область, п. Пестяки, ул. Советская, д. 81 (материал стен- кирпичные, коммуникации – центральные.

Сведения о земельном участке

Земельный участок, кадастровый номер 37:12:010508:36, площадь 390 кв.м., категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных целей (административное здание), местоположение: Ивановская область, п. Пестяки, ул. Советская, д. 81

Описание основных количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов недвижимого имущества приведено в Приложении.

4.2. Анализ технического состояния нежилого здания

Расчет совокупного износа оцениваемого сооружения

Физический износ

Физический износ является потерей стоимости в результате естественного старения в процессе эксплуатации, ветхости, гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов сооружения. Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым.

Величина физического износа определялась по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_x}{T_n} \times 100\%, \text{ где:}$$

T_x – хронологический возраст; T_n – срок службы, определяемый на основании данных о средних предельных сроках службы строений в зависимости от назначения и материала строений

Величина физического износа оцениваемого здания определена на основании данных экспертной оценки, по данным нижеприведенной таблицы.

Таблица 1. Шкала технического состояния для определения физического износа зданий, сооружений, конструктивных элементов.

Характеристика технического состояния	Коэффициент износа, %
Новый объект, практически не эксплуатировавшийся	5
Новый объект, находящийся в эксплуатации, и не требующий никакого ремонта	10
Объект в очень хорошем состоянии, либо прошедший качественный капитальный ремонт за последние 2 года	25
Объект в хорошем состоянии, прошедший за последние 5 лет капитальный или средний ремонт	40
Объект в удовлетворительном состоянии, требующий небольшого текущего ремонта только по одной из составляющей конструктивных систем	45
Объект в удовлетворительном состоянии, требующий мелкого ремонта некоторых конструктивных элементов	55
Объект в работоспособном состоянии, требующий существенного ремонта некоторых конструктивных элементов	65
Объект в посредственном состоянии, требующий значительного ремонта некоторых конструктивных элементов	75
Объект в плохом состоянии, требующий капитального ремонта	85
Объекту требуется полное восстановление	95

Величина физического износа оцениваемых нежилых зданий на дату проведения оценки определена на уровне 60 %

Функциональный износ

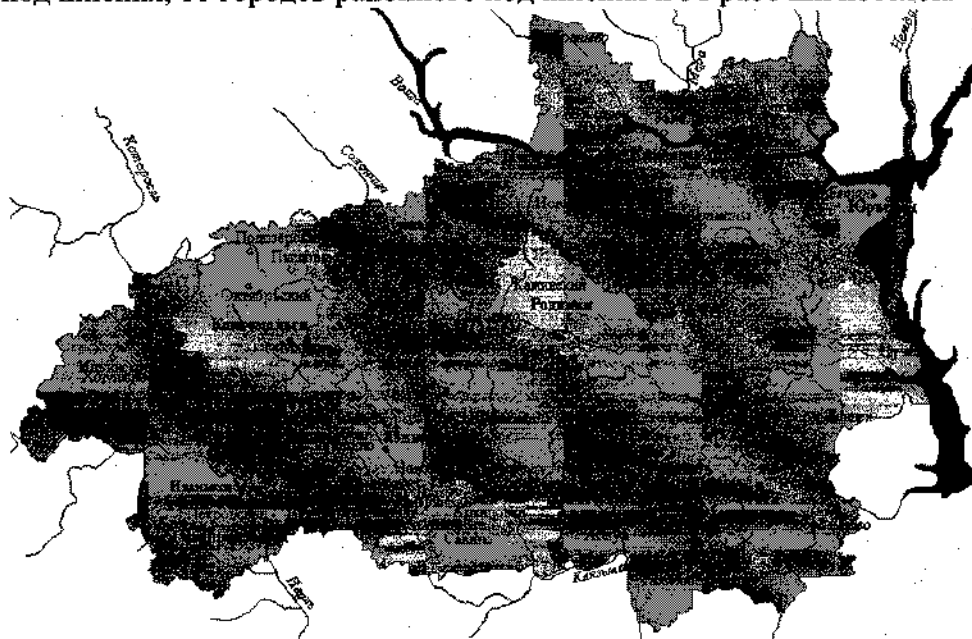
Функциональный (моральный) износ – потеря стоимости вследствие относительной неспособности оцениваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям (таким как параметры, размер, стиль, срок службы и пр.) так же функциональный износ может быть вызван избыточными капитальными затратами. Функциональный износ может быть как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым. Анализ имеющейся информации показал отсутствие функционального износа у оцениваемого здания.

Внешний износ

Внешний износ является потерей стоимости вследствие факторов «извне»: изменения ситуации на рынке, финансовых и законодательных условий и т.д. Анализ имеющейся информации показал отсутствие внешнего износа у оцениваемого здания.

6.3. Описание и анализ локального местоположения

Ивановская область является одним из субъектов Российской Федерации, входящим в Центральный федеральный округ и Центральный экономический район. Областной (административный) центр - город Иваново. В состав области входят 21 район, 4 городских района (в г. Иваново - Ленинский, Советский, Октябрьский, Фрунзенский), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий поселок.



Пестяки — посёлок городского типа (с 1959), административный центр Пестяковского сельского поселения, Пестяковского городского поселения и Пестяковского района Ивановской области Российской Федерации.

Район месторасположения участка – населенный пункт.

Экологическая обстановка района – удовлетворительная.

Инвестиционная привлекательность – средняя.

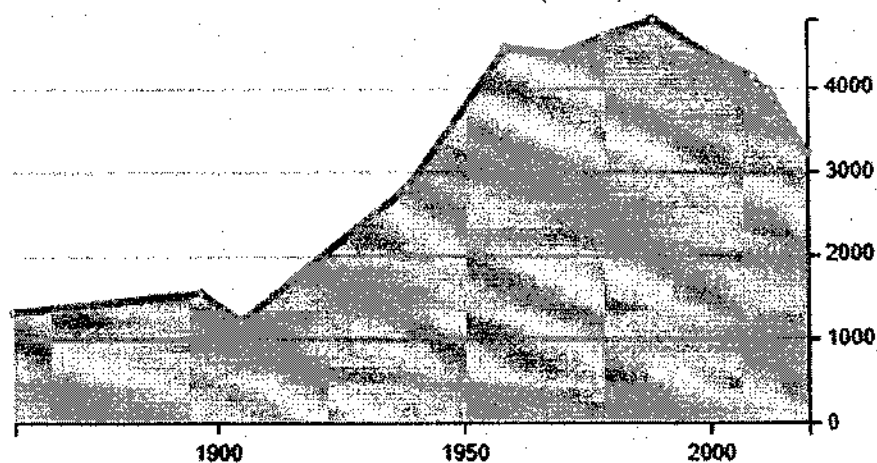
Пестяки расположены на реке Пурешок, на автодороге Иваново — Нижний Новгород, в 123 км к юго-востоку от Иванова и в 90 км к востоку от железнодорожной станции Шуя (на линии Владимир — Иваново). Расстояние до Нижнего Новгорода составляет по автомобильной дороге 120 км.

В посёлке работают леспромхоз, строчевышивальная фабрика, швейное производство форменной и специальной одежды ООО "Исток-Пром", завод тренажёрного оборудования "Кинезис".

Существовавшие ранее предприятия: мебельная фабрика, завод упаковочного оборудования, льнозавод, молочный завод, сапоговаляльная фабрика, крахмало-паточный завод в новейшее время признаны банкротами из-за чего многие жители посёлка вынуждены искать работу в других городах России.

В июне 2019 года создана первая в России бесплатная школа 3D-моделирования, алгоритмики и программирования беспилотных летательных аппаратов ОБЛАКО-Геоскан для малых городов России.

Население – 3227 чел. (2020г)



В посёлке имеются Пестяковская публичная библиотека (в здании бывшего купеческого дома), Дом культуры, музыкальная школа, Краеведческий музей, Дом детского творчества (Дом пионеров), студия "Чадушки"; действуют несколько творческих объединений граждан, в числе их Литературный клуб "Откровение слова", клуб "Ветеран", народный театр "Диалог".

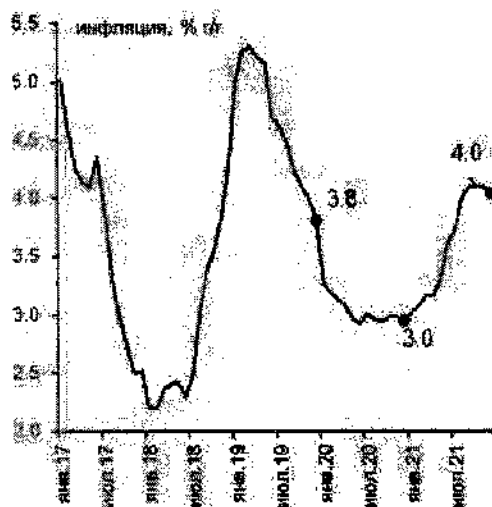
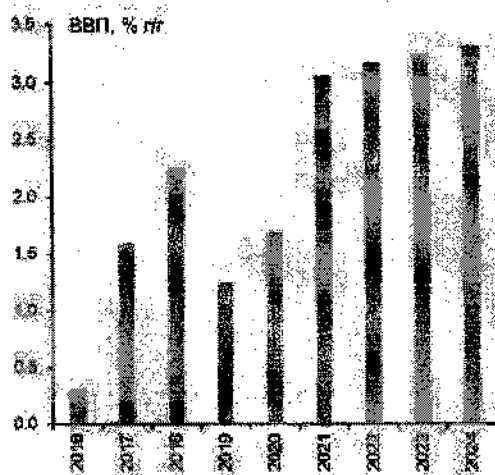
Имеются местные средства массовой информации: Бюджетное учреждение Ивановской области «Редакция газеты «Новый путь», представлено на сайте Общественно-политической газеты Пестяковского района «Новый путь».

Анализ, комментарии, выводы.

Положительные характеристики территории позволяют предполагать средний уровень спроса, как текущего, так и в будущем.

7. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ

7.1. Обзор экономической ситуации в России



	2018	2019	2020	2021
ВВП (% г/г)	1.3	1.7	3.1	3.2
инфляция (% г/г)	3.8	3.0	4.0	4.0
инвестиции (% г/г)	2.0	5.0	6.5	5.8
реальные доходы (% г/г)	0.8	1.7	2.3	2.4
USDRUB	65.4	65.7	66.1	66.5
Urals	62.2	57.0	58.0	55.0

Российская экономика после фактической остановки роста в 1 кв19 на фоне дефицита совокупного спроса вернулась к росту. По итогам 2019 года рост ВВП составил 1,3%. На фоне восстановления конечного спроса и структурных изменений темпы роста ускорятся до 1,7% в 2020 году и 3,1–3,2% в 2021–2022 году.

Инфляция по итогам 2019 года, несмотря на все пессимистичные ожидания и эффект от повышения НДС, опустится ниже целевого уровня и составит 3,6% г/г.

После периода сильного рубля курс вернулся к своим фундаментальным значениям и, несмотря на закрепление нефтяных цен ниже уровня в 60 долл./барр., стабилизируется вблизи текущего уровня.

В 2020–2021 годах произойдет смена фазы кредитного цикла. После вклада потребительского кредита в прирост конечного спроса в 1,7 трлн руб. в этом году (3,3% всего потребления домохозяйств), в 2020 году он составит 0,4 трлн руб. Результат – резкое замедление потребительского спроса (до +0,6%) и усиление дезинфляционного тренда (инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0%, а по итогам года составит 3,0%). По мере реакции денежно-кредитной политики произойдет замещение потребительского кредита ипотечным и корпоративным.

Рост реальных располагаемых доходов населения на фоне увеличения процентных платежей и слабости совокупного спроса в этом году составит всего 0,1%, а в 2020 году на фоне усиления экономического роста и инвестиционной активности достигнет 1,5%.

На фоне слабости потребительского спроса и слабости мировой экономики основным драйверами роста станут инвестиции, которые увеличатся на 5,0% в 2020 году.

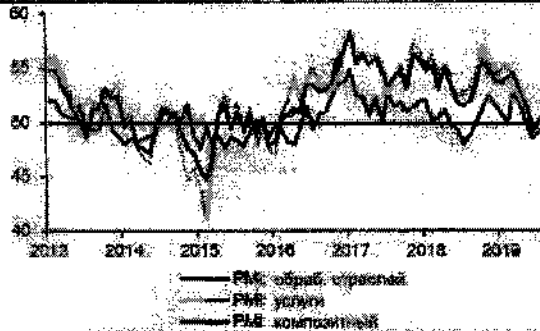
Ключевыми факторами ускорения инвестиционной активности станут: (1) снижение издержек бизнеса; (2) дополнительная поддержка региональных инвестиций на федеральном уровне; (3) изменение структуры кредитования и формирование новых источников финансирования инвестиций; (4) восстановление доверия к правоохранительной и судебной системе.

В 2020 году слабую динамику демонстрирует сектор потребительских товаров (на фоне замедления потребительского кредитования), сильную динамику покажут сектора строительства, недвижимости и производстве инвестиционных товаров и строительных материалов.

Ключевые факторы риска для экономической динамики 2020–2022 годов: дальнейшее ухудшение глобальной экономической ситуации на фоне торговых противостояний и неблагоприятное развитие кредитного цикла в России.

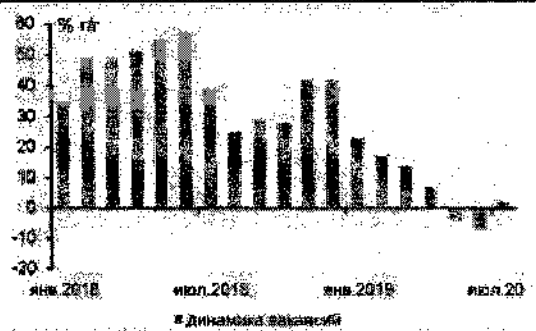
В первом полугодии 2019 года произошло замедление экономического роста до 0,7 % г/г по сравнению с ростом на 2,3 % г/г в 2018 году. Композитный индикатор PMI, характеризующий общую экономическую ситуацию и настроения компаний в обрабатывающей промышленности и сфере услуг, опустился до 52,3 б.п. за январь-июль 2019 года против 53,8 б.п. в среднем за 2018 год (в июне данный показатель опускался ниже порогового уровня 50 базисных пунктов).

Рис. 1. В первой половине 2019 г. индекс PMI снизился



Источник: Итоги работы Минэкономразвития России.

Рис. 2. С начала года происходило снижение покупательности и платят работники



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

Ключевыми факторами замедления стали:

- **Замедление совокупного спроса.** О фундаментальной слабости внутреннего спроса свидетельствует быстрое замедление инфляции (с максимального в текущем году уровня 6,3 % г/г в марте до 4,4 % в текущий момент). При этом монетарная инфляция уже сейчас находится на уровне 3 % SAAR. О слабости спроса говорят и другие показатели: за январь-июль объем импорта сократился на 1,9 % г/г, продажи легковых автомобилей сократились на 2,4 % г/г, в мае-июне динамика вакансий опустилась в отрицательную зону.
- **Слабость мировой экономики.** На фоне неопределенности, вызванной торговым противостоянием США и Китая, мировой рост замедлится в этом году ниже уровня в 3,0%, что станет минимальным уровнем с 2009 года. Глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 снизился до 51,5 с 52,5 в 1кв19 и 53,6 в среднем за 2018 год. Замедление роста мировой экономики привело как к ухудшению ценовой конъюнктуры товарных рынков, так и к снижению спроса на российский экспорт. Нефтегазовый экспорт во 2кв19 сократился на 6,1 % г/г в стоимостном выражении, нефтегазовый – на 5,0 % г/г.
- **Ухудшение восприятия инвестиционного климата.** Результаты опросов населения ВЦИОМ показывают снижение «Индекса одобрения деятельности» правоохранительных органов до минимальных с начала 2017 года уровней в июне-июле 2019 года.

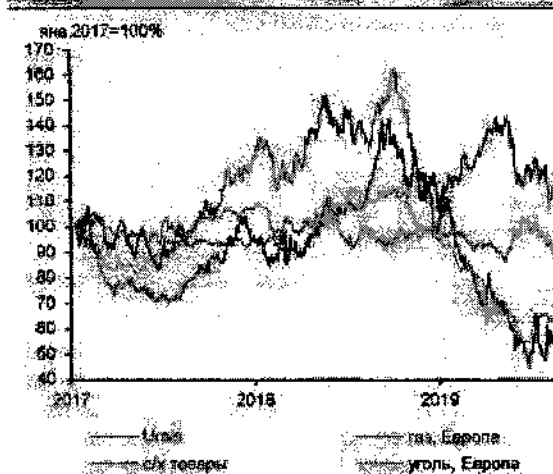
Рис. 1. В 2019 г. продолжилась замедление темпов экономического роста

Композитный PMI по странам

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	ян 19	фев 19	мар 19	апр 19	май 19	июн 19	июл 19
Экономия														
Глобальный PMI 2019	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8	51,8
Россия	53,8	53,8	53,8	53,8	53,8	53,8	53,8	53,8	53,8	53,8	53,8	53,8	53,8	53,8
Китай	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5
Индия	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5
Бразилия	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5
ЮАР	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
Иностранные экономики														
США	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5
Германия	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5
Франция	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5	51,5
Великобритания	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5	52,5
Япония	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5
Италия	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5
Испания	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5

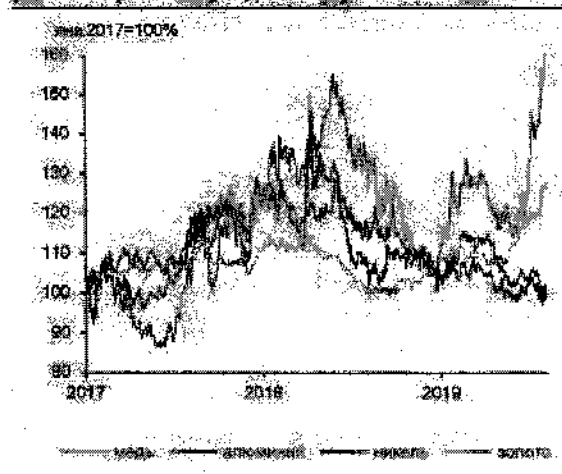
Источник: Итоги работы Минэкономразвития России.

Рис. 4. Цены на энергоносители в начале 2019 г.



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 5. Цены на металлы до 01.01.2019 г.



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Слабость совокупного спроса стала следствием синхронного ужесточения бюджетной и денежно-кредитной политики. Нефтегазовый дефицит в 1П19 сократился до 5,0% ВВП по сравнению с 6,5% ВВП в январе–июне 2018 года. Основной вклад внес опережающий рост доходов федерального бюджета, которые в 1П19 выросли на 10,7% к уровню прошлого года. В части расходов по состоянию 1 июля было исполнено 42,6% бюджетной росписи (в открытой части) по сравнению с 44,9% в 2018 году и 45,8% в 2017 году.

Изменения в бюджетной политике не только не были компенсированы денежно-кредитной политикой, более того, ее изменение усилило негативный эффект на совокупный спрос. В сентябре и декабре 2018 года Банк России дважды повысил ключевую ставку до 7,75% и еще более серьезно повысил среднесрочные рыночные ожидания дальнейшей динамики ставки. Одним из объяснений действий стало повышение базовой ставки НДС с 1 января 2019 года и ответное увеличение ключевой ставки как «упреждающей» меры, однако опасения относительно вторичного аффекта от повышения НДС на инфляцию не оправдались.

В этих условиях произошло также ухудшение динамики инвестиций в основной капитал. В 1П2019 темп роста инвестиций составил 0,6% г/г после 4,3% г/г в 2018 году. Одновременно значимым фактором ухудшения динамики капитальных вложений в 1П19 стало снижение бюджетных инвестиционных расходов (на -11,4% г/г в январе–июне), которое, по оценке Минэкономразвития России, в 1П19 внесло отрицательный вклад в темп роста инвестиций в основной капитал в размере 0,9 п.п.

Макроэкономическая политика 2017-2019 годов, проводимая в рамках бюджетных правил и в соответствии с принципами инфляционного таргетирования, обусловила существенное повышение устойчивости внутренних экономических и финансовых параметров к изменению внешнеэкономической конъюнктуры. В частности, практически исчезла зависимость курса рубля от колебаний цен на нефть. Одновременно более чем в 2 раза сократилась цена нефти, балансирующая бюджет: с уровня более 100 долл. США/барр. в 2014 году до около 50 долл. США/барр. в 2018-2019 годах.

Настройка конкретных мер социально-экономической политики на период 2018-2024 годов происходила с учетом необходимости достижения национальных целей развития и выполнения других приоритетных задач, поставленных в Указе Президента РФ № 204.

Приоритеты социально-экономического развития на период до 2024 года сосредоточены на развитии человеческого капитала и улучшении качества жизни. Достижение поставленных задач невозможно без выхода на высокие и устойчивые темпы экономического роста, что требует расширения потенциала экономики. Поставленные цели достижимы исключительно на базе инвестиционно-ориентированной модели экономического роста, сопровождающейся увеличением потребительских расходов на базе роста доходов, а не потребительского кредита.

На фоне более слабой динамики мировой экономики прогноз цен на нефть марки «Юралс» до конца текущего года был незначительно скорректирован вниз: до конца 2019 года она будет находиться на уровне около 57 долл. США/барр. В среднем за год цена составит 62 долл. США/барр. Одновременно был понижен прогноз цен на другие значимые товары российского экспорта (прежде всего – газ, уголь, металлы).

Ослабление внешнего спроса обусловило пересмотр и физических темпов прироста экспорта товаров в 2019 году: до -0,1 % против роста на 2,3 %, прогнозируемого в апреле. В то же время слабость внутреннего спроса обусловила соответствующую корректировку оценки импорта товаров в текущем году: прогнозируется снижение импорта на 0,4 % против роста на 2,3 %, ожидаемого в апреле.

Счет текущих операций в 2019 году прогнозируется на уровне 4,3 % ВВП (5,4 % ВВП ожидалось в апреле). Чистый отток капитала ожидается на уровне 1,4 % ВВП (в апреле ожидалось – 2,2 % ВВП). Особенностью этого года является возврат средств нерезидентов в ОФЗ после масштабной распродажи в 4кв18.

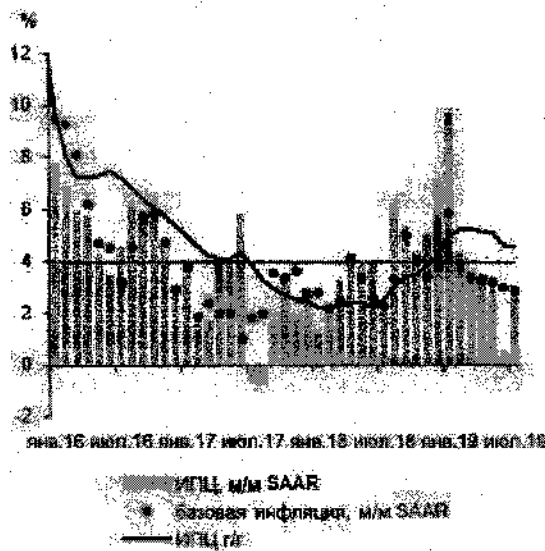
Прогноз по курсу рубля к доллару США пересмотрен в сторону ослабления на текущий год незначительно – с 65,1 руб./долл. США в среднем за год до 65,4 руб./долл. США.

Во 2П19 ожидается восстановление экономической активности с учетом постепенного смягчения денежно-кредитных условий и ускорения роста бюджетных расходов. По итогам года рост ВВП составит 1,3 %, как и ожидалось ранее. Вместе с тем даже с учетом «догоняющего» роста бюджетных инвестиций в 2П2019 по итогам года темп роста инвестиций составит 2,0 %.

Прогноз на 2019 год по показателям социальной сферы был несколько ухудшен по сравнению со сценарными условиями. С учетом фактических данных был пересмотрен прогноз по темпу роста реальных располагаемых доходов населения до 0,1 % по сравнению с 1,0 %, прогнозируемых ранее. Также скорректирована вверх оценка доли населения с доходами ниже прожиточного минимума – до 12,5 % по сравнению с 12,0 %, ожидаемыми в апреле 2019 года.

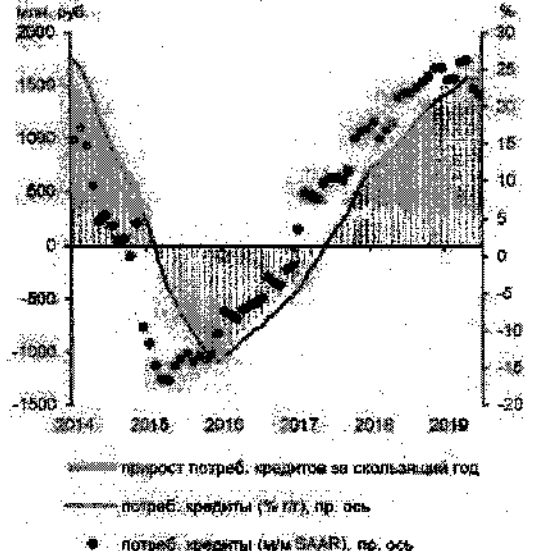
Оценка темпа роста расходов на конечное потребление в 2019 году также была скорректирована вниз – до 1,0 % по сравнению с 1,4 %, ожидаемыми в апреле 2019 года.

Имя. После разового шока инфляционные ожидания быстро снижаются



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Имя. Темпы роста потребительских кредитов находятся в диапазоне 20-24% п/п



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Такая динамика показателей доходов населения и потребительских расходов связана с продолжающимся в этом году нарастанием дисбалансов на рынке потребительского кредитования. Темп роста задолженности по потребительским кредитам (кредиты населению за исключением жилищных кредитов) в текущем году находится в диапазоне 22-24 % г/г, при этом аннуализированные темпы роста с коррекцией на сезонность в марте-апреле 2019 года превышали 25 %/м SAAR. После вступления в силу регуляторных ограничений с 1 октября 2019 года ожидается значимое снижение темпов роста потребительского кредитования до уровней 4-6 % м/м SAAR в октябре-ноябре, что приведет к снижению темпа роста портфеля потребительских кредитов до уровня несколько ниже 20% г/г к концу текущего года.

Прирост задолженности по потребительским кредитам в текущем году, по оценке, составит 1,7 трлн. руб. Но несмотря на существенный рост, вклад в темп прироста потребительских расходов будет сравнительно небольшим (так как прирост задолженности за предшествующий год составил 1,5 трлн. руб.).

В то же время темп роста портфеля потребительских кредитов, существенно превышающий номинальный темп роста доходов населения, при сохранении высоких процентных ставок обусловил рост долговой нагрузки на население и, соответственно, рост процентных платежей. Отрицательный вклад процентных платежей в динамику реальных располагаемых доходов населения составил -0,7 п.п. в ИП19.

	2016	2017	2018
Денежные доходы	2,2	3,0	4,0
Реальные денежные доходы	-4,5	-0,7	1,1
Реальные располагаемые доходы	-4,5	-0,5	0,1
Реальные располагаемые доходы (без учета %)	-4,8	-1,1	0,7

Инфляция к концу года опустится ниже целевого уровня Банка России и, по оценке, составит 3,8 % г/г, что станет результатом слабого внутреннего спроса и слабой динамики реальных располагаемых доходов населения.

Рис. 9. Оценка динамики ключевых макроэкономических показателей в 2019 году

Показатель	Единица измерения	2017	2018	2019 (план)	2019 (оценка)
Ожидаемая продолжительность жизни при рождении	лет	73,1	73,3	73,5	73,5
ВВП России (реальный рост)	% г/г	1,9	0,4	0,2	0,2
Отставание России от 9-й экономики по уровню ВВП на ППС	%	21	21	21	21
Насыщенный неэнергетический экспорт	млрд долл. США	191	214	230	210
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	-0,6	0,6	0,6	0,1
Уровень бедности	% от численности населения	12,5	12,5	12,5	12,5
Естественный прирост численности населения	тыс. человек	243,5	243,5	243,5	224,5

Примечание: По показателям "Качество семей, имеющих жилищные услуги", "Увеличение всеобщей охваченности, осуществляющих технологические инновации", "Внутренние запреты на продажу цифровой экономики за счет всех участников по доле в валовом внутреннем продукте страны" относятся промежуточные статистические данные.
Источники: Росстат, ФТС, Всемирный банк, расчеты Международного центра развития России.

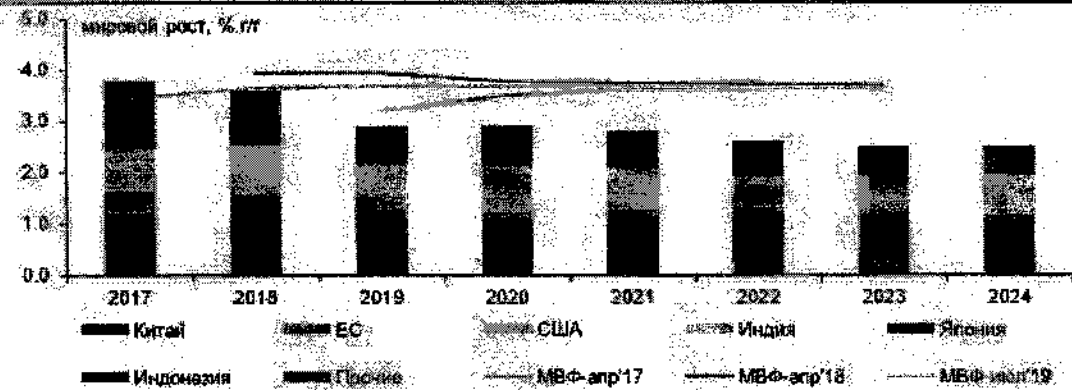
В 2019 году мировой экономический рост, по оценке Минэкономразвития, опустится ниже отметки в 3,0% впервые с 2009 года. По прогнозу МВФ мировой экономический рост, в текущем году замедлится до 3,2% с 3,6% в 2018 году. С апреля прошлого года прогноз на 2019 г. был снижен в общей сложности на 0,7 п.п. При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз. Они связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий и повышенной волатильностью финансовых рынков. В целом направление серии последовательных пересмотров МВФ оценок ситуации в мировой экономике подтверждает прогноз Минэкономразвития России о постепенном замедлении мирового экономического роста.

В базовый сценарий прогноза по-прежнему заложена предпосылка о структурном замедлении мировой экономики под воздействием накопленных дисбалансов. На темпы экономического роста в развитых странах будет негативно влиять структурно низкий рост производительности труда и долгосрочная проблема старения населения. Кроме того, политика сдерживания бюджетных расходов и ограничения бюджетных дефицитов будет дополнительным сдерживающим фактором для стран. Еврозоны в условиях ограниченных возможностей стимулирования экономического роста мерами денежно-кредитной политики. Высокая долговая нагрузка в квазигосударственном секторе будет сдерживать рост китайской экономики и, соответственно, стран-торговых партнеров.

Развернувшиеся торговые противостояния будут оказывать дополнительное негативное воздействие на темпы мирового роста – в первую очередь США и Китая. Одновременно ускорение темпов роста экономики США выше потенциальных под воздействием стимулирующей бюджетной и денежно-кредитной политики повышает вероятность ее резкого замедления (и возможного вхождения в рецессию) в дальнейшем. На этом фоне будет происходить ослабление доллара США относительно евро (а также других валют стран G-20) до уровня 1,25 доллара США за евро к 2024 году, что является рыночным консенсусом.

Таким образом, с учетом развернувшихся торговых войн, являющихся дополнительным препятствием для мирового экономического роста, прогноз был пересмотрен в сторону снижения. Ожидается замедление роста мирового ВВП до 2,5% в 2024 году.

Рис. 10. В первой половине 2019 г. индексы ММ снижались



Источники: Всемирный МВФ, расчеты Минэкономразвития России.

В условиях слабого глобального спроса цены на основные биржевые товары (газ, уголь, основные черные и цветные металлы, древесину) после снижения в 2019 году будут расти умеренными темпами, не превышающими в среднем 3-4% в год.

В силу специфических для рынка нефти факторов (рост объемов и снижение издержек добычи) прогнозируется дальнейшее снижение цены на нефть марки «Юралс» до уровня 53 долл. США/барр. в 2024 году.

Внутренние условия развития экономики: кредитные циклы

В период после кризиса 2008-2009 годов прирост кредита экономике со стороны банковского сектора и государства находился в диапазоне 6-8 % ВВП в год. Начиная с 2012 года можно выделить четыре ключевых этапа кредитного цикла.

Этап №1. 2012-2013 год. Первый бум потребительского кредита. В этот период расширение предложения кредитов обеспечивалось главным образом за счет расширения корпоративного кредитного портфеля банков и потребительского кредитования (кредиты населению за исключением ипотечного кредитования) при значительно меньшем вкладе ипотечного портфеля и слабо отрицательном вкладе со стороны операций расширенного правительства (правительство + центральный банк).

При этом с учетом изначально низкой долговой нагрузки населения (и, соответственно, сравнительно небольшого портфеля кредитов населению) темпы роста задолженности по потребительским кредитам в течение всего 2012 года превышали 40 % г/г с искл. валютной переоценки (прирост за год составил 2,5 п.п. ВВП), в течение 2013 года – превышали 25 % г/г с исключением валютной переоценки (прирост за год составил 2,1 п.п. ВВП).

Этап №2. 2014-2016 год. Коллапс потребительского кредита, остановка кредитного предложения частного сектора и массовый вывод капитала из банковской системы. Торможение потребительского кредитования в 2014 году началось еще до развертывания кризисных событий. Причиной стало ухудшение кредитного качества заемщиков и рост просроченной задолженности. В 2015 году уже происходила масштабная долговая разгрузка домашних хозяйств: задолженность по потребительским кредитам за 2015 год сократилась на 1,3 % ВВП, при этом отрицательный вклад потребительского кредитования в динамику потребительского спроса достиг -5,1 п.п. (при номинальном росте денежных доходов населения на 12,4 % г/г потребительские расходы выросли лишь на 5,8 % г/г).

При этом совокупный размер кредитного предложения в период 2014-2016 годов определялся, в первую очередь, операциями расширенного правительства:

- в 2014 году – сжатие совокупного кредитного импульса до 0 в результате проведения Банком России масштабных интервенций по продаже валюты на фоне сохранения профицита бюджета;
- в 2015-2016 годах – восстановление совокупного кредитного импульса в результате реализации контрциклической бюджетной политики (расширение бюджетного дефицита) и перехода Банка России к режиму плавающего валютного курса;
- Формирование корпоративного кредитного портфеля в 2015-2016 году было в значительной степени связано с операциями, которые затем потребовали использования Банком России государственных финансовых ресурсов.

Этап №3. 2017-2018 год. Свертывание бюджетного канала и восстановления частного кредита. По мере нормализации бюджетной политики кредит экономике со стороны банковского сектора стал основным источником формирования денежного предложения. Сокращение бюджетного дефицита стало главным дезинфляционным фактором и позволило смягчить денежно-кредитную политику.

Этап №4. 2018-2019 год. Второй бум потребительского кредита. Потребительское кредитование населения в 2018 году – первой половине 2019 года росло ускоряющимися темпами. Структура кредита изменилась в пользу потребительского кредитования населения. Это стало следствием совпадения действия ряда факторов:

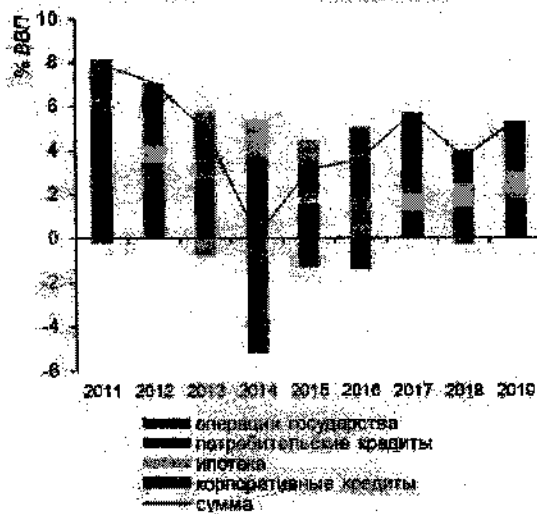
- сохранения высокого уровня базовых процентных ставок в экономике, что сдерживает спрос на корпоративные и ипотечные кредиты и практически не оказывает понижательного давления на потребительское кредитование;
- низкий уровень финансовой грамотности населения;
- сравнительно жесткое регулирование рынка корпоративного кредитования.

Описанные особенности развития ситуации в денежно-кредитной сфере привели систему в «плохое» равновесие. Высокий темп роста потребительского кредитования повышает потребительский спрос и импорт. Это, в свою очередь, оказывает повышательное давление на цены, тем самым вынуждая Банк России сохранять ключевую процентную ставку на повышенном уровне, что оказывает понижательное давление на ипотечное и корпоративное кредитование, как наиболее чувствительные к уровню ключевой ставки виды кредитования. Это, в свою очередь, уменьшает спрос на труд и приводит к замедлению темпов роста доходов населения. При этом рост процентных выплат по кредитам населения вносит дополнительный заметный отрицательный вклад в динамику реальных располагаемых доходов населения (-0,7 п.п. по итогам 2018 года, -0,7 п.п. по оценке, в 1П19).

При этом высокие темпы роста задолженности в сегменте потребительского кредита (около 2% ВВП) являются неустойчивыми и ведут к среднесрочной волатильности экономического роста. Так, после вклада в потребительский спрос на уровне 2% в 2018 году, уже в 2020 году такой вклад может стать отрицательным на уровне в 5% в случае реализации негативного сценария.

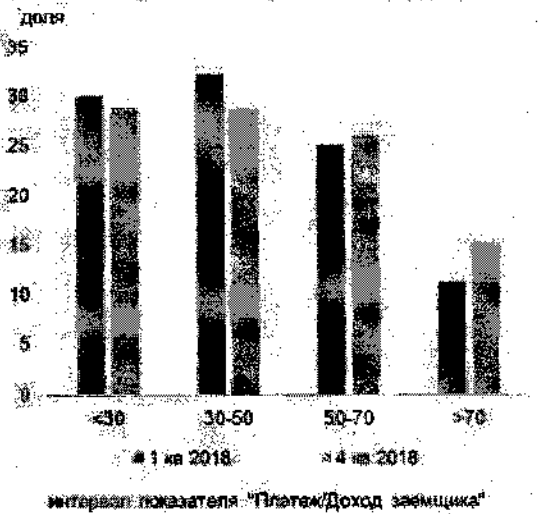
Такая ситуация в сегменте потребительского кредитования также приобретает черты социальной проблемы. По данным Банка России, соотношение «платеж/доход» новых заемщиков в сегменте «кредиты наличными» в 1кв19 составило в среднем 43,9%⁵. При этом у 15% заемщиков соотношение платежей/доход превышает 70%, что приводит к существенному ухудшению уровня жизни заемщика. Все это происходит на фоне двойного удара по реальным располагаемым доходам населения от активного роста потребительского кредита через замедление темпов роста доходов и увеличение объема процентных платежей.

Рис. 11. Факторы кредитного предложения



Источник: Банк России, расчеты Микрофинансовой России

Рис. 12. Долговая нагрузка населения



Источник: Банк России, расчеты Микрофинансовой России

⁵ Данная оценка является оценкой долговой нагрузки снизу, так как включает не все кредиты (только кредиты наличными), а также рассчитывается банками самостоятельно и может не включать данные о долговых обязательствах заемщика в других кредитных и микрофинансовых организациях.

7.2. Анализ экономической ситуации в Ивановской области

	Май 2021 г.	Январь- март 2021 г.	Май 2021 г. к % к		Январь- март 2021 г. к % к товари- честву 2020 г.	Сравнение		
			май 2020 г.	май 2021 г.		май 2020 г. к % к		Январь- март 2020г. к % к янва- рю-марту 2019 г.
						май 2019 г.	май 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	114,1	102,0	115,6	103,8	105,3	102,3
Объем работ выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	4517,5	10542,5	181,7	410,1	137,5	44,6	347,8	52,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	7,0	109,8	33,5	63,9	142,0	83,4	224,4	52,1
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн. т-км	17,4	90,9	89,1	108,2	86,4	97,8	113,1	94,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	18225,2	99441,9	119,7	104,0	110,1	88,9	107,2	94,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	607,4	3496,4	112,5	101,3	106,5	78,5	106,8	88,5
Индекс потребительских цен	х	х	107,8	100,8	105,1 ³⁾	103,7	100,2	103,2 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленными товарами ⁵⁾	х	х	113,2	102,0	108,8 ⁶⁾	103,2	100,1	102,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{8,9)}								
номинальная, рублей	31116,4	29191,4	108,2 ⁸⁾	102,8 ⁹⁾	106,8 ¹⁰⁾	106,3 ¹¹⁾	107,0 ¹²⁾	106,3 ¹³⁾
реальная	х	х	100,9 ⁸⁾	101,7 ⁹⁾	100,3 ¹⁰⁾	103,0 ¹¹⁾	106,7 ¹²⁾	103,4 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹⁴⁾	10,3	х	64,5 ¹⁵⁾	94,0 ¹⁶⁾	х	к 3,9р ¹⁷⁾	к 1,7р ¹⁸⁾	х

¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ Данные по автомобильному транспорту – по официальным, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средним численности работников которых превышает 25 человек.

³⁾ Май к декабрю предыдущего года.

⁴⁾ Сравнительными по май и январь-март 2021г.

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Май 2021г. к средним за лето 2020г.

⁷⁾ Май 2021г. к средним за сентябрь 2021г.

⁸⁾ Январь-март 2021 г. к процентам к январю-марту 2020 г.

⁹⁾ Май 2020г. к процентам к лету 2019г.

¹⁰⁾ Май 2020г. к процентам к апрелю 2019г.

¹¹⁾ Январь-март 2020 г. к процентам к январю-марту 2019 г.

¹²⁾ На дату мая

8. Анализ рынка недвижимости Ивановской области

Рынок недвижимости Ивановской области развивается стабильно. Ежегодный прирост строительства жилья наблюдается уже несколько лет и находится в диапазоне 1,5-2,5% в год.

В Иваново сегодня проживает около 410 тысяч человек, численность населения области превышает 1 млн граждан. В последние годы особенно заметна внутренняя миграция – из сел в города. Этот процесс может быть остановлен при помощи развития коммунальной инфраструктуры в районах. Региональные власти намерены газифицировать более ста населенных пунктов. Газ идет в Ильинский и Фурмановский районы; в Кинешемском и Ивановском ведутся масштабные работы по строительству водопровода.

Есть предпосылки для массового прихода на рынок покупателей из других регионов: небольшая удаленность от столицы, областные города с богатой историей (Плес, Палех, Шуя).

Таблица.1 Предложения по продаже нежилой недвижимости

Диапазоны стоимости продажи (прав собственности) нежилой недвижимости в Ивановской области в зависимости от местоположения			
	Площадь помещения, кв.м.	Диапазон цен 1 кв.м, в рублях	Средняя цена 1 кв.м, в рублях
Ивановский, Лежневский, Тейковский район	До 500	13000-15000	14000
	Свыше 500	10500-13000	11750
Вичугский и Родниковский районы	До 500	12000-15000	13500
	Свыше 500	9500-12000	10750
Кинешемский и Заволжский Районы	До 500	13000-15000	14000
	Свыше 500	10500-13000	11500
Юрьевецкий и Пучежский районы	До 500	12000-15000	13500
	Свыше 500	9500-12000	10500
Палехский, Южский, Шуйский районы	До 500	10000-13000	11500
	Свыше 500	9500-12000	10500

Цена конкретного объекта определяется с учетом рассмотрения его особенностей: площади, места расположения, уровня развитости инфраструктуры, возможной прибыльности его предполагаемого использования.

В последние три квартала наблюдался незначительный рост среднего уровня ставок аренды в торговых центрах. Индексация проходит в основном в центральных объектах.

Базовые ставки аренды производственных помещений колеблются от 50 до 200 руб./кв.м, офисов – от 200 до 800 руб./кв.м, торговых площадей от 400 до 1500 руб./кв.м. в месяц. В общем объеме спроса на аренду наибольшая доля в структуре приходится на торговые площади до 30 кв.м. Именно на эти варианты установлены самые высокие арендные ставки. В отдельных случаях возросли арендные ставки от 5 и даже до 25 процентов на офисные и торговые помещения.

Таблица 2. Арендные ставки на рынке нежилой недвижимости Ивановской области

№	Тип нежилых помещений	Диапазон, руб./кв.м в месяц	
		Минимум	Максимум
	Нежилые здания		
1	объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки приближенной к евро-стандарту (класс В)	400	800
2	объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки эконом -класса	350	700
3	объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки приближенной к евро-стандарту (класс В)	250	500
4	объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки эконом - класса	200	450
	Торговые помещения		
5	объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки приближенной к евро-стандарту (класс В)	500	1000
6	объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки эконом - класса	360	800
7	объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки эконом - класса	350	500
	Производственные помещения		
8	Отапливаемые помещения	100	200
9	Холодные помещения	50	100

9.1. Анализ сегменты рынка на земельные участки в Ивановской области, диапазоны значений цен

Диапазон рыночной стоимости права собственности (права аренды) на земельные участки по видам разрешенного использования в рублях составляет:

- для строительства зданий административного назначения от 3 180 до 16 180 за 1 кв. м;
- для строительства зданий торгового назначения от 880 до 5 440 за 1 кв. м;
- для строительства зданий производственно-складского назначения от 230 до 1 870 за 1 кв. м;
- для строительства многоэтажных жилых зданий от 2 250 до 16 700 за 1 кв. м;
- для строительства объектов всех видов коммерческого назначения от 1 300 до 16 000 за 1 кв. м.
- для индивидуального жилищного строительства от 100 до 1500 за 1 кв.м.;
- для ведения личного подсобного хозяйства от 50 до 750 за 1 кв.м.
- для садоводства и огородничества от 50 до 500 за 1 кв.м.
- для производства с/х продукции от 5 до 100 за 1 кв.м.
- прочие земельные участки с/х назначения от 5 за 1 кв.м.

9.2. Анализ сегмента рынка, динамика и диапазоны значений цен

Таблица 1. Информация по предложениям продажи

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Местоположение	Ивановская обл., сельская местная, удаленность от областного центра 100-150 км.	Ивановская обл., сельская местная, удаленность от областного центра 100-150 км.	Ивановская обл., сельская местная, удаленность от областного центра 100-150 км..
Характеристика объекта	Нежилое здание свободного назначения с земельным участком	Нежилое здание свободного назначения с земельным участком	Нежилое здание свободного назначения с земельным участком
Материал стен	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное
Тип отопления/коммуникации	Центральное	Центральное	Автономное
Этажность	1	1	2
Общая площадь объекта, кв. м:	410	219,9	208
Наличие коммуникаций	+	+	+
Состояние помещений	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.
Вид права	собственность	собственность	собственность
Вид цены	предложение	предложение	предложение
Земельный участок	н/св	н/св	н/св
Стоимость единого объекта, руб.	2298000	2070000	550000
Стоимость 1 кв.м., руб.	5606	9632	2644
Дата предложения	3 квартал 2022	3 квартал 2022	3 квартал 2022
Ссылка на источник информации в сети Интернет	https://www.avito.ru/ (см. Приложение)		

10. Ценообразующие факторы и их влияние на стоимость недвижимости

Ценообразующий фактор	Диапазон значений	Источник суждений
Торг: при совершении сделки при рыночных условиях в большинстве случаев присутствует торг на цену предложения объекта продажи	от 1 до 5%	Собственная база оценщика, исследование и мониторинг рынка недвижимости в течение пяти лет. Консультации представителей риэлтерских агентств.
Фактор местоположение: один из основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке (доступности)	от 5 до 10%	
Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.	Влияние в данном сегменте не выявлено	

Состояние: При прочих равных условиях стоимость сооружения в хорошем состоянии будет выше стоимости сооружения в состоянии, требующем ремонта	от 3 до 10%	
---	-------------	--

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

11.1. Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

11.2. Основные критерии анализа НЭИ

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость - характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

11.3. Анализ и выводы по анализу НЭИ

<p>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</p>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений эксперта на ос-</p>
---	--

	нове его аналитических навыков. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.
Основные критерии анализа НЭИ	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <p>Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.</p> <p>Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.</p> <p>Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.</p> <p>Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта</p>
Анализ и выводы по анализу НЭИ	Учитывая юридическую правомочность, физическую осуществимость, финансовую оправданность, максимальную эффективность, наиболее эффективное использование как объект свободного назначения.

12. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

1. Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости

Основные подходы, применяемые при оценке	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
Сравнительный подход	<p>Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p>Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:</p> <p>Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.</p> <p>Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.</p> <p>Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам</p>

	<p>кам, условиям продажи и другим параметрам.</p> <p>Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.</p> <p>Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.</p>
<p>Доходный подход</p>	<p>Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i>.</p> <p>Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p>Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.</p> <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p> <p>Реализация указанного подхода к оценке возможна на основании использования метода прямой капитализации дохода, получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в соответствии с его назначением, разрешенным использованием и фактическим состоянием на дату оценки.</p>
<p>Затратный подход</p>	<p>Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p> <p>Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния;</p>

	<p>функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.</p>
--	---

2. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

<p>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта</p>	<p>В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 297::</p> <p>«Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».</p> <p>Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.</p> <p>Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе, специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.</p>
---	---

Обоснование выбора подходов к оценке Объекта

В результате проведенного анализа, Оценщик пришел к следующим выводам о возможности применения подходов к оценке:

□ Подход к оценке по затратам (затратный подход) базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту.

Затратный подход оценки в классическом виде, по мнению оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с функциональным устареванием строительных решений. Расчет данным методом приведет к большой погрешности при вычислениях. Поэтому рассматривать затраты на формирование объекта оценки следует считать некорректным.

□ Применение сравнительного подхода к оценке признано возможным, вследствие наличия у Оценщика на дату проведения оценки информации о предложении к продаже нежилых помещений, являющихся аналогом оцениваемого объекта недвижимого имущества.

□ Доходный подход отражает мотивацию типичного инвестора доходной собственности: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта, стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется как стоимость прав на получение им доходов.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Доходный подход рассматривает стоимость в качестве текущей стоимости будущих выгод, получаемых от собственности, и обычно определяется путем капитализации определенного уровня дохода.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса). При этом бывает сложно распределить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компаний. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Таким образом, расчет стоимости объекта недвижимого имущества, в рамках настоящего отчета производился с применением сравнительного подхода к оценке.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

13.1. Сравнительный подход

Для определения рыночной стоимости земельного участка, в рамках применения сравнительного подхода, экспертом был проведен анализ рынка продаж зданий свободного назначения с земельными участками, аналогичных оцениваемому и предлагаемые к продаже на дату проведения оценки (исходя из той информации, который обладал оценщик на дату составления отчета об оценке).

В результате проведенного анализа, были отобраны объекты – аналоги, приведенные в нижеследующей таблице 1.

Таблица 1.

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Местоположение	Ивановская обл., сельская местная, удаленность от областного центра 100-150 км.	Ивановская обл., сельская местная, удаленность от областного центра 100-150 км.	Ивановская обл., сельская местная, удаленность от областного центра 100-150 км..
Характеристика объекта	Нежилое здание свободного назначения с земельным участком	Нежилое здание свободного назначения с земельным участком	Нежилое здание свободного назначения с земельным участком
Материал стен	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное
Тип отопления/коммуникации	Центральное	Центральное	Автономное
Этажность	1	1	2
Общая площадь	410	219,9	208

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
объекта, кв. м:			
Наличие коммуникаций	+	+	+
Состояние помещений	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.
Вид права	собственность	собственность	собственность
Вид цены	предложение	предложение	предложение
Земельный участок	н/св	н/св	н/св
Стоимость единого объекта, руб.	2298000	2070000	550000
Стоимость 1 кв.м., руб.	5606	9632	2644
Дата предложения	3 квартал 2022	3 квартал 2022	3 квартал 2022
Ссылка на источник информации в сети Интернет	https://www.avito.ru/ (см. Приложение)		

Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Для дальнейших расчетов необходимо сопоставить аналоги и оцениваемый объект по основным ценообразующим показателям. Сопоставление аналогов и оцениваемого объекта проводилось по следующим параметрам.

Характеристика предложения (цена предложения или цена сделки).

Местоположение аналогичного объекта.

Дата предложения.

Состояние аналогичного объекта.

При отличии аналога и Объекта оценки по какому-либо показателю в цену аналога вносились соответствующие корректировки.

Таблица 1. Расчет стоимости нежилых зданий в рамках применения сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Стоимость объекта, руб.		2298000	2070000	550000
Вид цены		предложение	предложение	предложение
Стоимость руб./кв.м.		5606	9632	2644
Корректировка на уторговывание, %		10,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5045	8669	2380
Дата предложения		3 квартал 2022	3 квартал 2022	3 квартал 2022
Корректировка на дату предложения, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5045	8669	2380
Местоположение	Ивановская область, п. Пестяки	Ивановская обл., сельская местная, удаленность от областного центра 100-150 км.	Ивановская обл., сельская местная, удаленность от областного центра 100-150 км.	Ивановская обл., сельская местная, удаленность от областного центра 100-150 км.
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5045	8669	2380

Вид права	собствен- ность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на размер помещения, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5045	8669	2380
Физический износ, %	60	60	60	60
Корректировка на состояние, К		1	1	1
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5045	8669	2380
Вес		1/3	1/3	1/3
Средневзвешенная стоимость единого объекта недвижимости, руб/кв.м				5365
Стоимость единого объекта недвижимости (руб.)				1104654
Доля земельного участка (застроенная площадь)				15%

Оценщик учел 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. В течение анализируемого периода времени колебаний в стоимости 1 кв. м 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 данных «Справочник оценщика недвижимости – 2017» составляет от 0% до 20%, скидка в размере 10%.
6. Использование/назначение – корректировка не требуется;
7. Корректировка на общую площадь помещений, принятых в качестве аналогов не производилась ввиду того, что зависимость площади и цены объектов - аналогов в исследуемо сегменте объектов недвижимого имущества не усматривается. К=1.
8. Корректировка на дату проведения оценки производилась, вследствие того, что дата предложения объектов – аналогов соответствует дате проведения оценки.
9. Корректировка на состояние. В нашем случае, состояние аналогов оценивается как удовлетворительное с физическим износом ≈60%. Размер поправки: $K = (1 - \text{Иоц}/100) / (1 - \text{Иан}/100)$. $K = 1$.
10. Подъездные пути – корректировка не требуется;
11. Инженерные коммуникации – корректировка не требуется;
12. Близость к транспортным и людским потокам – корректировка не требуется;

13. Удаленность от остановки общественного транспорта – корректировка не требуется;
14. Состояние участка – корректировка не требуется.
15. Местоположение- корректировка не требуется.
16. Стоимость объекта определялась как средневзвешенная величина с равным коэффициентом для каждого из 3-х аналогов, поскольку применяемые корректировки для объектов-аналогов идентичны.
17. Оценка рыночной стоимости права на земельный участок (Метод выделения). По данным исследований в Восточной Европе в небольших населенных пунктах соотношение стоимости земли и фактической стоимости для зданий свободного назначения составляет 15-23% (Kraft&Partner). В данном случае соотношение принято в размере 15%. Выделение стоимости земельного участка из единого объекта недвижимости не требуется, в виду того что выделенный земельный участок не является предметом сделки с учетом предполагаемого использования результатов оценки.
18. Удельный вес аналога определяет исходя из его сопоставимости с оцениваемым объектом и применяемыми корректировками к каждому объекту-аналогу, в данном случае составляет 1/3. Стоимость единого объекта недвижимости рассчитана как средневзвешенная величина, поскольку по мнению оценщика, стоимость всех аналогов в одинаковой степени достоверности отражают справедливую величину рыночной стоимости оцениваемого объекта, имеют идентичные корректировочные значения.

**Заключение о рыночной стоимости объекта , полученной в рамках
сравнительного подхода**

№ п/п	Объекты оценки	Итоговая величины рыночной стоимости, рублей с учетом НДС
1	Административное здание, кадастровый номер 37:12:010508:61, назначение: нежилое, количество этажей:2, общая площадь 205,9 кв.м., местоположение: Ивановская область, п. Пестяки, ул. Советская, д. 81	1104654

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика. Расчет стоимости объекта недвижимости произведен с применением сравнительного подхода к оценке.

Результат расчета стоимости, полученный в рамках применения сравнительного подхода, по мнению Оценщика, с большей степенью достоверности отражает фактическую величину рыночной стоимости.

Таким образом, с учетом использования результатов оценки для купли - продажи, оценщик придает сравнительному подходу вес 1.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	1104654	1	1104654
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			1104654

16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании договора №17/1 от 17.11.2022г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на

основании Устава, произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по состоянию на 17.11.2022г.

Заказчик оценки	<p>областное государственное казенное учреждение «Палехский межрайонный центр занятости населения» (ОГКУ «Палехский межрайонный ЦЗН») 155620, Ивановская обл., п. Палех, ул. Баканова, д.32 ИНН / КПП 3717004702 / 371701001 ОКПО 22832600 ОКАТО 24217551000 ОКТМО 24617151 ОКОГУ 23900 ОКВЭД 78.30 ОКФС 13 ОКОПФ 75204 ОГРН 1023701830624 Департамент финансов Ивановской области (областное государственное казенное учреждение «Палехский межрайонный центр занятости населения» л/счет 03332003240) номер казначейского счета (р/сч) 03221643240000003300 банк: ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ/УФК ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Иваново БИК ТОФК 012406500 Номер банковского счета (к/сч): 40102810645370000025 Телефон: (49334) 2-26-19, 2-18-14 Электронный адрес: palekh_czn@ivreg.ru palehbuh@yandex.ru</p>
Исполнитель	<p>ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» Юридический и почтовый адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г. Тел. 8 (49351)3-10-91 E-mail: audit37@list.ru Страховой полис № 22420В4000004 Страховое открытое акционерное общество «ВСК».</p>
Оценщик	<p>Ларин Олег Вячеславович. Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6. Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 027861-1 от 10.08.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 212. (действует до 10.08.2024г.) -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 030365-2 от 01.10.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 220. Срок действия квалификационного аттестата до 01.10.2024г. - Страховой полис № 22420В4000003. Страховое акционерное общество «ВСК».</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задачи оценки	Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости для продажи имущества
Состав оцениваемого имущества	Административное здание, кадастровый номер 37:12:010508:61, назначение: нежилое, количество этажей:2, общая площадь 205,9 кв.м., местоположение: Ивановская область, п. Пестяки, ул. Советская, д. 81

Правообладатель	областное государственное казенное учреждение «Палехский межрайонный центр занятости населения»
Дата составления отчета об оценке и его номер	18.11.2022г. № 17/51-122
Действительная дата оценки	17.11.2022г.
Основание для проведения оценки	Договор на выполнение оценочных работ №17/1 от 17.11.2022г.
Срок проведения оценки	17.11.- 18.11.2022г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации и документации, предоставленной Заказчиком.

Результатирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	1104654	1	1104654
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			1104654

На основании проведенной оценки сложилась следующая стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 17.11.2022г.

№ п/п	Объекты оценки	Итоговая величины рыночной стоимости, рублей с учетом НДС
1	Административное здание, кадастровый номер 37:12:010508:61, назначение: нежилое, количество этажей:2, общая площадь 205,9 кв.м., местоположение: Ивановская область, п. Пестяки, ул. Советская, д. 81	1104654 в т.ч. НДС 184109

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>Работы по оценке включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); 2. Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; 3. выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки; 5. Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; 6. Глубина анализов и исследований ограничивается существен-
--	--

	<p>ностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;</p> <p>7. Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>8. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.</p> <p>10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

Эксперт – оценщик



Ларин О.В.

17. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми им предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные, беспристрастные, профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве и не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного им имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии требованиями Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО II «Виды стоимости» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО III «Процесс оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО IV «Задание на оценку» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО V «Подходы и методы оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО VI «Отчет об оценке» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 и стандартами профессиональной деятельности в области оценки;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.

18. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.

Общая цель отчета

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Конфиденциальность

Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, представленной Заказчиком.

Положение об ответственности

Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135 ФЗ и Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО N 7.

Мы не принимаем на себя ответственность за достоверность представленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Мы исходили из того, что представленная нам информация являлась точной и правдивой, но не проводили проверки.

В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения ни в коей степени не связан с нашими выводами.

Освобождение от ответственности

Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

Генеральный директор ООО «ВВЦ»

Ларин О.В.




СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный Закон РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО II «Виды стоимости» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО III «Процесс оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО IV «Задание на оценку» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО V «Подходы и методы оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО VI «Отчет об оценке» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».
5. «Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».
6. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.
7. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004 г.
8. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В.Рутгайзера, Москва: Дело, 1998.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации.
10. Информация, предоставленная заказчиком.
11. Информация Шуйской городской общественной организации «Гильдия риэлторов и оценщиков».
12. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

Аналоги, принятые при расчете стоимости объектов недвижимого имущества

Аналог № 1

Производство, 410 м² в Лузе | Продажа коммерческой недвижимости в Лузе | Авито



2 298 600 Р ▼
5 606 Р за м²
или предложить свою цену

[Показать телефон](#)
3916 XX-XX-XX

[Написать объявлению](#)
Свяжитесь с продавцом

История
Агентство
На Авито с марта 2016 г.
Закреплено 2 объявления

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Вход: с улицы
Отделочный вид: есть
Общая площадь: 410 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м

Отделка: без отделки
Мощность электричества: 100 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа


"История"

Объект, 310 м²
107 600 Р в месяц

Свободного назначения, 480 м²
8 576 Р в месяц

Производство, 410 м² в Лузе | Продажа коммерческой недвижимости в Лузе | Авито

Ивановская область, Палехский р-н, Пановское сельское поселение, с. Соймицы, ул. Ветеранов, 50А [Скрыть карту](#)



2 298 600 Р ▼
5 606 Р за м²
или предложить свою цену

[Показать телефон](#)
3916 XX-XX-XX

[Написать объявлению](#)
Свяжитесь с продавцом

История
Агентство
На Авито с марта 2016 г.
Закреплено 2 объявления

[Подписаться на продавца](#)

Описание

410 м² свободного назначения в дер. Соймицы

Ивановская обл.

Хорошая транспортная доступность.

3 км от шоссе на Ич. Ивановская обл.

"История"

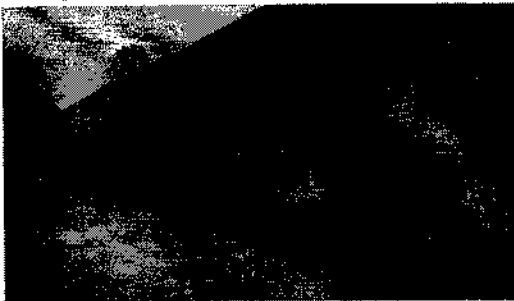
Объект, 370 м²
107 600 Р в месяц


Свободного назначения, 490 м²
8 576 Р в месяц

https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_410_m_2550233551

Аналог 2.

Нежилое помещение в п. Лух, 214.9 м² в Лухе | Продажа коммерческой недвижимости в Лухе | Авито



2 070 000 Р 
9 632 Р за м²

[Показать телефон](#)
8 (988) 430-00-33

[Написать сообщение](#)
Отправить сообщение продавцу

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"
Компания
На Авито с мая 2016 г.
Завершено 10 объявлений
[Посмотреть статистику](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Алексей

"ПАО СК УРСГОССТРАХ"
"Непродолжительные активы компании Росгосстрах"
Иркутск 6.5 сот (ИЖС)
200 000 Р

О помещении

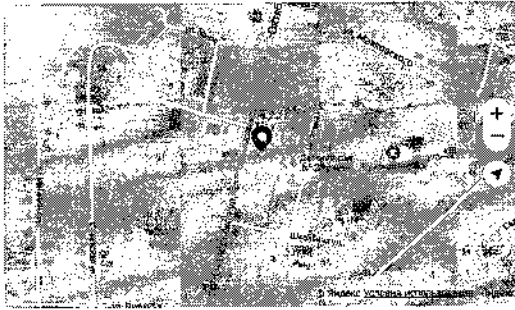
Вход: с улицы
Общая площадь: 214.9 м²
Этаж: 1


Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

[Дополнить объявление](#)
Можно изменить объявление

Ивановская область, Луговой р-н, Луговое городское поселение, пос. городского типа Лух, Октябрьская ул., 34

Скрыть карту



2 070 000 Р 
9 632 Р за м²

[Показать телефон](#)
8 (988) 430-00-33

[Написать сообщение](#)
Отправить сообщение продавцу

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"
Компания
На Авито с мая 2016 г.
Завершено 10 объявлений
[Посмотреть статистику](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Алексей

"ПАО СК УРСГОССТРАХ"
"Непродолжительные активы компании Росгосстрах"
Иркутск 6.5 сот (ИЖС)
200 000 Р

Описание

Продается нежилое служебное помещение.
Собственник ПАО СК "Росгосстрах". Звонить с 9 до 18,00 ч. по Мск времени.


О здании

Готово к эксплуатации
Парковка: на улице

https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_v_p_luh_214.9_m_2012030364

Аналог 3

Свободного назначения, 208 м² в Пучеже | Продажа коммерческой недвижимости в Пучеже | Авито



550 000 Р ▾
2 644 Р за м²

Показать телефон
в 310 000 000

Пользователь
Частное лицо

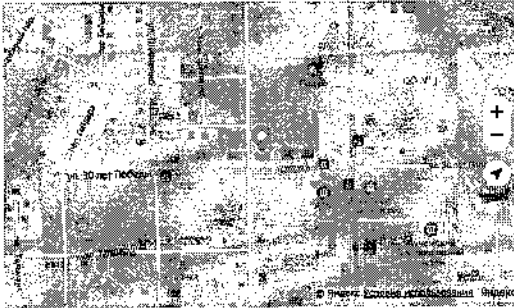
Подпишитесь на продавца

О помещении

Вход со двора	Высота потолка 3 м
Отдельный вход: есть	Старож: без отделки
Общая площадь: 208 м ²	Отопление: автономное
Этаж: 2	Тип сделки: продажа

Свободного назначения, 208 м² в Пучеже | Продажа коммерческой недвижимости в Пучеже | Авито

Ивановская область, Пучезский р-н, Пучезское городское поселение, Пучеж, ул. Беллинского, 2/18



550 000 Р ▾
2 644 Р за м²

Показать телефон
в 310 000 000

Пользователь
Частное лицо

Подпишитесь на продавца

Описание

Продан помещения находится на втором этаже двухэтажного здания. Общая площадь этажа 208 кв. м. Автономное отопление, есть канализация и водопровод. В большинстве комнат пластиковые окна.

О здании

https://www.avito.ru/puchezh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_208_m_2406317807

Филиал Федеральной государственной бюджетной организации Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав


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

На основании запроса от 29.12.2022, поступившего на рассмотрение 29.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
29.12.2022г. № КУВИ-001/2022-232093890	
Кадастровый номер: 37:12:010508:61	
Номер кадастрового квартала: 37:12:010508	
Дата присвоения кадастрового номера: 09.12.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Иной номер 1306-1; Инвентарный номер 24:219:002:000013060; Кадастровый номер 37:12:010508:0036:002:000013060	
Местоположение: Ивановская область, р-н. Пестяковский, п. Пестяжи, ул. Советская, д. 81	
Площадь, м2: 205.9	
Назначение: Нежилое	
Наименование: Административное здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию/завершении строительства: данные отсутствуют	
Год завершения строительства: 1917	
Кадастровая стоимость, руб.: 3138307.21	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 37:12:010508:36	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки: Солодова Екатерина Николаевна, действующий(ая) на основании документа "УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ" ДЕПАРТАМЕНТ	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

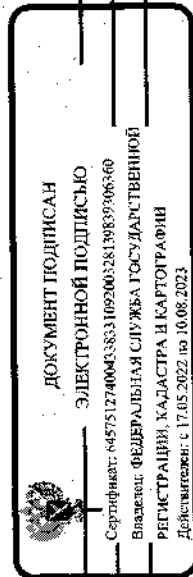


Сертификат: 64575127460433833109290328139830306360
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2, раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.12.2022г. № КУВИ-001/2022-232093890			
Кадастровый номер: 37:12:010508:61			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



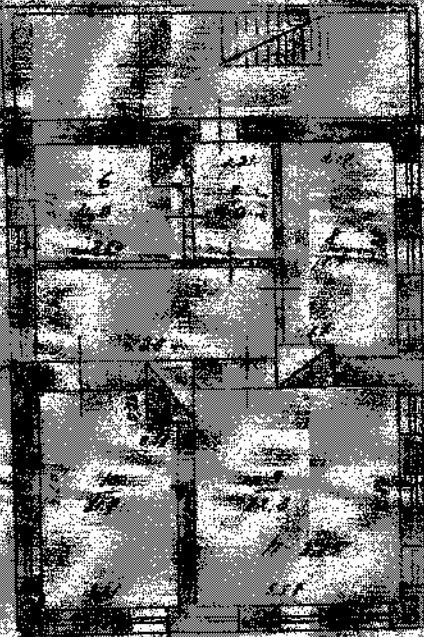
Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

PLANTING PLAN

J. C. ...

...



...

...



**Комитет Ивановской области по труду,
содействию занятости населения и
трудовой миграции**
областное государственное казенное
учреждение «Палехский межрайонный
центр занятости населения»
(ОГКУ «Палехский межрайонный ЦЗН»)
155620, п. Палех ул. Баканова 32
тел. (факс) (49334) 2-18-14
эл. адрес: palehsz@mail.ru
ОКПО 22832600, ОГРН 1023701830624
ИНН/КПП 3717004702/371701001

От _____ № _____
На № _____ от _____

ОГКУ «Палехский межрайонный ЦЗН» сообщает, что балансовая стоимость здания отдела содействия занятости населения Пестяковского района по состоянию на 31.10.2022 г. составляет 1 046 485,44 рублей, остаточная стоимость 0,00 рублей.

Директор ОГКУ «Палехский межрайонный ЦЗН»:

Киселёва В.В.

Администрация Пестяковского городского поселения
Пестяковского муниципального района
Ивановской области

155650, Ивановская обл., п. Пестяки, ул. Карла Маркса, д.20,
тел. факс 8(49346)-2-14-01, электронная почта: goiadm@list.ru

от 01.04.2014г. № 194

Ивановская обл., п. Пестяки, ул. Советская, 81
Директору ОГКУ «Пестяковский ЦЗН»
Григорьевой Е.Н.

Уважаемая Елена Николаевна!

Администрация Пестяковского городского поселения сообщает, что в 4 квартале 2013 года была выполнена историко-культурная экспертиза объектов, в т.ч. и здания, расположенное по адресу: Ивановская обл., п. Пестяки, ул. Советская, д.81. На основании проведенных исследований данному объекту присвоено наименование: объект культурного наследия местного (муниципального) значения (акт от 10.12.2013г.).

Из вышесказанного следует, что при разработке ПСД на реконструкцию здания, расположенное по адресу: Ивановская обл., п. Пестяки, ул. Советская, д.81 Вы должны учитывать вновь открывшиеся обстоятельства.

Глава администрации

Пестяковского городского поселения:

 В.М.Шевардин

ПЕСТЯКОВСКИЙ ЦЕНТР
ЗАНЯТОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

Выдана: 04.04.2014

Испол. Барова И.А.
Тел. 2-18-96

