



УТВЕРЖДАЮ

ген. директор

Ларин О.В.

(должность, подпись, фамилия)

«25» января 2024 года



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

Свидетельство о государственной регистрации
N997 от 8 января 2002г.

ИНН 3706009730, КПП 370601001,
г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 30
тел. 8-910-693-96-69

expert-tehnik@bk.ru / www.audit37.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 25/10-124

по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области

Заказчик: Департамент управления имуществом Ивановской области

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

Эксперт-оценщик: Ларин Олег Вячеславович

Дата составления: 25.01.2024г.

Дата оценки: 17.01.2024г.

ИВАНОВО 2024



**ВЕРХНЕВОЛЖСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР АУДИТА, ОЦЕНКИ И
АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г.
Юридический адрес: ИНН 3706009730, КПП 370601001 155900, Ивановская обл.,
г.Шуя, ул.Кооперативная, д.51.

Адрес местонахождения: 153000, г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 30
Реквизиты банка: Ивановское отделение № 8639 ПАО Сбербанк
БИК 042406608 кор/счет № 30101810000000000608
Расчетный счет № 40702810617000007210

Департамент управления имуществом Ивановской области

В соответствии с Государственным контрактом № 05/2024 от 17.01.2024г., ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело оценку по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области, по состоянию на 17.01.2024г.

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 рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 17.01.2024г.

№п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год без учета НДС	Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год с учетом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый номер 37:28:050446:32, площадь 153,9 кв.м, количество этажей 1, адрес: Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д. 14.	169290	203148 в т.ч. НДС - 33858

№п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей без учета НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый номер 37:28:050446:32, площадь 153,9 кв.м, количество этажей 1, адрес: Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д. 14.	1167517,5	1401021 в т.ч. НДС - 233503,5

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его 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 ООО «ВВЦ»



Ларин О.В.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Государственным контрактом № 05/2024 от 17.01.2024г., ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело оценку по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области, по состоянию на 17.01.2024г

Заказчик оценки	<p>Департамент управления имуществом Ивановской области Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 ОГРН 1023700531800 Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области) Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново БИК 012406500, Кор/счет 40102810645370000025 Казн счет 03221643240000003300 л/сч 03332000760 ИНН 3728021266 КПП 370201001 ОКПО 00089187 Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.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 N997 от 8 января 2002г. Тел. 8 (49351)3-10-91 E-mail: audit37@list.ru Страховой полис № 23420В4000003 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.) Страховой полис № 23420В4000004. Страховое акционерное общество «ВСК».</p>
Цель оценки	Определение величины рыночной стоимости
Задачи оценки	Определение величины рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области
Состав оцениваемого имущества	Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый номер 37:28:050446:32, площадь 153,9 кв.м, количество этажей 1, адрес: Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д. 14.
Правообладатель	Объект оценки находится в собственности Ивановской области и входит в состав имущества казны Ивановской области (запись о государственной регистрации права собственности Ивановской области от 11.03.2013 № 37-37-10/035/2013-116).
Дата составления отчета об оценке и его номер	25.01.2024г. №25/10-124
Действительная дата оценки	17.01.2024г.
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 05/2024 от 17.01.2024г.
Срок проведения оценки	17.01.- 25.01.2024г.

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. Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного и доходного подходов к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	203148	1	203148
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			203148

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	1401021	1	1401021
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			1401021

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 17.01.2024г.

№п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год с учетом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый номер 37:28:050446:32, площадь 153,9 кв.м, количество этажей 1, адрес: Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д. 14.	1401021 в т.ч. НДС - 233503,5	203148 в т.ч. НДС - 33858

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.

<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>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 в целях передачи имущества в аренду, 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</p>

	<p>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	<p>Департамент управления имуществом Ивановской области Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 ОГРН 1023700531800 Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области) Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново БИК 012406500, Кор/счет 40102810645370000025 Казн счет 03221643240000003300 л/сч 03332000760 ИНН 3728021266 КПП 370201001 ОКПО 00089187 Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.ru</p>
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение величины рыночной стоимости
Задачи оценки	Определение величины рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области
Состав оцениваемого имущества	Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый номер 37:28:050446:32, площадь 153,9 кв.м, количество этажей 1, адрес: Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д. 14.
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится для передачи имущества в аренду
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.

	<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>
Ограничения и пределы применения полученного результата итоговой величины стоимости	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер в целях передачи имущества в аренду, 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"> <input type="checkbox"/> лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; <input type="checkbox"/> суда, арбитражного или третейского суда; <input type="checkbox"/> 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>
Дата составления отчета об оценке	25.01.2024г. №25/10-124
Действительная дата оценки	17.01.2024г.
Исполнитель:	<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 №997 от 8 января 2002г. Тел.: 8-910-693-96-69</p>
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 05/2024 от 17.01.2024г.
Срок проведения оценки	17.01.- 25.01.2024г.

1.2. Технология оценки объектов недвижимости

- 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

Задачей данной оценки является определение рыночной стоимости оцениваемого объекта для передачи имущества в аренду. Для достижения данной задачи 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 арендован на основании сделки в условиях конкуренции, когда арендодатель и арендатор 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, 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: Департамент управления имуществом Ивановской области

Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18

Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл.,

г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18

ОГРН 1023700531800 Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области) Отделение Иванова Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново БИК 012406500, Кор/счет 40102810645370000025

Казн счет 03221643240000003300 л/сч 03332000760

ИНН 3728021266 КПП 370201001 ОКПО 00089187

Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.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 № 3010181000000000608 Расчетный счет № 40702810617000007210

Страховой полис № 23420В4000003. 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 2023г. до 31 июля 2024г.

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 программе «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 № 23420В4000004. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Срок действия с 01 августа 2023г. до 31 июля 2024г.

- 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» (регистрационный номер № РОСС RU.31792.04ПСЭ0 от 22.11.2017г.) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства судебных экспертиз:

16.1.«Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними».

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

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 004145 (действителен с 14.09.2023 г. по 14.09.2026г.)

- 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 - 17 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	<p>Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</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 ограничения проведению оценки	и к	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</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>
Допущения отношении оцениваемых прав	в	<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>
Допущения источникам информации, использованным отчете	к в	<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 Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
Допущения отношении используемых методов расчета	в	<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>
Допущения ограничивающие условия к результату оценки	и	<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</p>

<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>расчета результата оценки.</p> <p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер в целях передачи имущества в аренду, 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 Ларин Олег Вячеславович 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 Ларин Олег Вячеславович 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 Ларин Олег Вячеславович 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 ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из ЕГРН от 20.12.2023г.

6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Технические параметры и другие характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Количественные и качественные характеристики объекта оценки
1	<p>Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый номер 37:28:050446:32, площадь 153,9 кв.м, количество этажей 1, адрес: Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д. 14. Балансовая стоимость – н/св. Остаточная стоимость - н/св.. Земельный участок - на праве постоянного бессрочного</p>	<p>Материал стен – кирпичные Перекрытие - ж/б Кровля – рулонная Перегородки – кирпичные Полы – цементные Оконные проемы – не функционируют Дверные – ворота распашные дерев. (2 ед.)</p>

пользования – не является объектом оценки (входит в состав ЕОН по застроенной площади)	Коммуникации: электроснабжение, центральное отопление.
----------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

6.2. Анализ технического состояния объекта

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$I_{сов} = 1 - ((1 - I_{физ}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{внш})),$$

где $I_{сов}$ - совокупный износ объекта оценки;

$I_{физ}$ - физический износ объекта оценки;

$I_{фун}$ - функциональный износ объекта оценки;

$I_{внш}$ - внешний (экономический) износ объекта оценки.

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.
С учетом имеющейся у оценщика информации величина физического износа внутренней отделки недвижимого имущества определена по критериям нижеприведенной таблицы, составленной в обобщенном виде с учетом положений, изложенных в «Методике определения физического износа гражданских зданий» / утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404..
Таблица 1. Шкала технического состояния для определения физического износа зданий, сооружений

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень физического износа, %
Отличное	Новое здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
Неудовлетворительное	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
Аварийное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

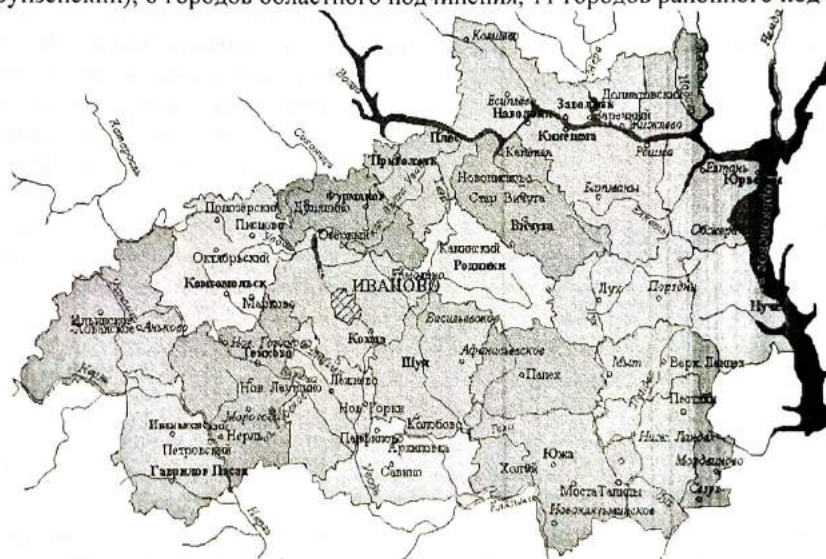
Величина физического износа объекта оценки на дату проведения оценки определена на усредненном уровне 30% (состояние объекта характеризуется как удовлетворительное).

Функциональное устаревание Под функциональным устареванием понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с

	утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Признаков функционального устаревания имущества не выявлено.
Внешнее (экономическое) устаревание	Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей. Признаков внешнего устаревания имущества не выявлено.

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



Район месторасположения участка – населенный пункт.

Экологическая обстановка района – удовлетворительная.

Инвестиционная привлекательность местоположения – хорошая, расположение в центральном районе г. Шуи (м-н «Победа»)

Шуя — город (с 1539 года) в Ивановской области России, административный центр Шуйского района, в состав которого не входит, образует городской округ Шуя.

Площадь — 33,21 км², население — 55 225 чел. (2021). По численности населения Шуя является третьим после Иванова и Кинешмы городом Ивановской области.

Старая часть Шуи расположена на левом возвышенном берегу реки Тезы (левого притока Клязьмы), а на правом берегу, в местности менее возвышенной, расположена новая часть города (Заречье), которая речкой Сехой разделяется на два предместья, соединённые между собою постоянным мостом. Заречье стало застраиваться лишь в 1830-х годах, ранее здесь была пахотная и луговая земля.

Город расположен в 32 км к юго-востоку от областного центра Иванова и в 310 км к северо-востоку от Москвы. Через город с севера на юг протекает река Теза (приток Клязьмы), протяжённость которой в городской черте составляет 6,6 км. По городу протекает также Сеха (впадающая в Тезу) и Мотовилиха (впадающая в Сеху).

В 2010 году город включён в число исторических поселений федерального значения.

Город исторически являлся центром текстильной промышленности, но (на 2016 год) фактически в городе работает только фабрика «Шуйские ситцы».

В городе имеются промышленные отрасли и предприятия

- производство систем пожаротушения (НПО «Пожарная автоматика сервис»)
- Шуйский завод «Аквариус» — электронного оборудования
- древесно-стружечных плит, мебели «Эггер древпродукт» — производство ДСП.
- «Шуйская гармонь»] — выпуск гармоней, баянов и аккордеонов, детской мебели.
- текстильных, швейных и строчевышитых изделий (фабрика «Шуйские ситцы» и др.)
- «Шуйская мануфактура» — выпуск швейных изделий
- «ШуяТекст+» — выпуск швейных изделий.
- «Шуйская водка» — производство водки, настоек и наливок.
- «Агро-Эксперт» — производитель комбикормов.

В 2011 году открыт гостиничный комплекс «Гранд Отель Шуя» европейского уровня (четыре звезды). 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

Рынок движимого и недвижимого имущества тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем интенсивного использования ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Грузия, Сирия, Украина).

Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика.

(в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 кв. 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	-1,8
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+0,7
№		21/20	22/21	1 кв. 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+2,6
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,9
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+9,2
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-0,9
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+18,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе: - железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема т/о): - Трубопроводного (около 45%) - Автомобильного (около 5%)	+5,8 +4,3 +7,4 +5,0	-2,6 -0,1 -7,3 +1,8	-2,5 +1,4 -7,4 +8,6
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+1,1
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,8
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,7

(в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-май 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+6,0
14.	Ключевая ставка ЦБР с 24.07.23г. составляет, %:		+8,5	+8,5
15.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	-6,7
	- потребительская		+11,9	+5,6

		22/21г., %	янв-май 23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в сопоставлении со сред. 5-тилетним отрывом 2,8-4,4 р)	-21,3
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-21,3
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,4 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-30,2
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-55,7
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		+14,2
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-28,7
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+30,9
	- одежды		+24,8
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+1,3
	- химические производства (около 3,2%)		-70,1
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-55,9
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром, кондиционирование (10,5%)		+60,5
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.06.	+3,3	+19,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторской задолженности	4,4 % от кредиторской задолженности
18.	Задолженность организаций по кредитам банков и займам на 01.06.	+8,4	+12,0
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.07.	+10,0	+16,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля - 50%)	+18,1	+21,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗВР), на 28.07.23г.: 594,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,0
21.	Фонд национального благосостояния на 01.07.23г.: 12,67 трлн. руб. или 145,6 млрд. долл. США (8,4 % от ВВП)	-18,8	+17,6
22.	Государственный внешний долг, на 01.06.23г. 56,2 млрд. долл. США	-3,9	-3,3

Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшились, но в январе-июне 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание.

Общий результат пока недостаточно положительный: значительное снижение доходов предприятий в сельском хозяйстве, добыче ископаемых, в торговле, в химическом и металлургическом производстве, что объясняется санкционным давлением со стороны США. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но пока не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к закредитованности населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет уверенность в дальнейшем улучшении экономической перспективы.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры.

Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ-строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолг и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости.

Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

6. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка») и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

7.2. Анализ экономической ситуации в Ивановской области

Индекс промышленного производства (ИПП) в июне 2023 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 106,0% и в январе-июне – 99,9%. После падения производства в 2022г.-начале 2023г., с мая 2023 года индексы производства в большинстве отраслей показывают рост. При сохранении позитивной динамики можно будет говорить о восстановлении производства в Ивановской области.

Основные показатели:

	Сентябрь 2023г.	Январь-сентябрь 2023г.	Сентябрь 2023 г. в % к		Январь-сентябрь 2023г. в % к январю-сентябрю 2022г.	Справочно		
			сентябрю 2022г.	августу 2023г.		Сентябрь 2022г. в % к		Январь-сентябрь 2022г. в % к январю-сентябрю 2021г.
						сентябрю 2021г.	августу 2022г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	101,2	101,5	100,9	102,9	107,1	101,8
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	3313,8	40878,1	67,7	41,8	116,2	48,6	75,3	95,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	33,1	397,7	70,0	95,2	122,0	186,7	163,8	170,1
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн т·км	20,1	159,7	104,2	92,7	114,9	133,6	102,7	101,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	22560,8	189003,2	106,3	97,1	104,9	102,2	98,3	99,2
Оборот общественного питания, млн рублей	600,0	6185,0	84,8	108,2	100,0	77,3	106,3	87,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	4925,8	42935,7	103,0	103,0	102,1	100,8	100,6	102,9 ³⁾
Индекс потребительских цен	x	x	105,4	100,9	104,8 ⁴⁾	115,8	99,7	112,0 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	x	x	111,3	102,0	109,8 ⁴⁾	108,5	99,7	108,4 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{5,6)}								
номинальная, рублей	39546,3	39628,5	113,8 ⁷⁾	101,2 ⁸⁾	112,4 ⁹⁾	108,5 ¹⁰⁾	97,3 ¹¹⁾	110,0 ¹²⁾
реальная	x	x	109,2 ⁷⁾	100,8 ⁸⁾	107,4 ⁹⁾	92,9 ¹⁰⁾	98,0 ¹¹⁾	94,0 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹³⁾	2,1	x	60,4 ⁷⁾	92,5 ⁸⁾	x	66,3 ¹⁰⁾	98,0 ¹¹⁾	x

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

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

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

⁴⁾ Сентябрь к декабрю предыдущего года

⁵⁾ Соответственно за август 2023 г.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Август 2023 г. в процентах к августу 2022 г.

⁸⁾ Август 2023 г. в процентах к июлю 2023 г.

⁹⁾ Январь-август 2023 г. в процентах к январю-августу 2022 г.

¹⁰⁾ Август 2022 г. в процентах к августу 2021 г.

¹¹⁾ Август 2022 г. в процентах к июлю 2022 г.

¹²⁾ Январь-август 2022 г. в процентах к январю-августу 2021 г.

¹³⁾ На конец августа

Строительство

Объем работ в строительстве в январе-июне 2023 г. составил 22,6 млрд рублей, или 121,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-июне 2023 г. организациями и индивидуальными застройщиками за счет всех источников финансирования введено 284,5 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, или 148,5%, к январю-июню 2022 г. С начала года возведено 24 многоквартирных дома и 856 индивидуальных жилых домов. Всего построено 2717 квартир.

60,6% от введенного по области жилья составляют построенные индивидуальными застройщиками жилые дома (172,5 тыс. кв. метров или 118,1% к уровню 2022 г.).

8. Анализ рынка недвижимости

8.1. Общая характеристика

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование; - под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр; - земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

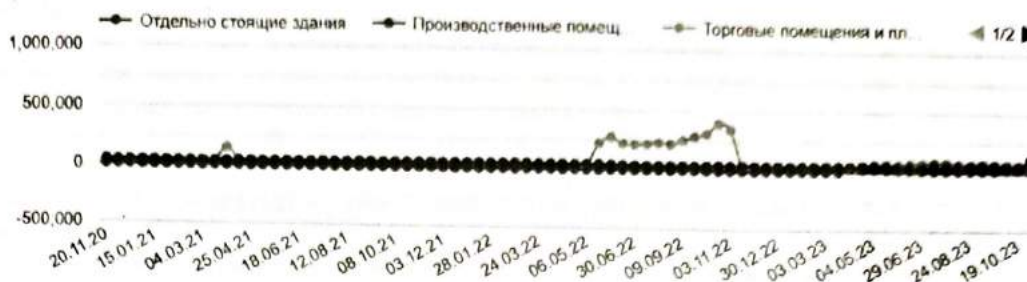
- здания правительственных и административных учреждений; - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; - религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

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

Общая ситуация на рынке нежилой недвижимости Ивановской области

Рассчитываем по параметрам: Ивановская область Отдельно стоящие здания Производственные помещения Торговые помещения и площади Помещения общепита Помещение свободного назначения Прочая коммерческая недвижимость Продажа Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.11.2023)
Отдельно стоящие здания (м ²)	35 068 руб	+ 35 068 руб. За м ²	120 858 ... 489 988 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	28 276 руб	+ 12 015 руб. За м ²	336 480 ... 375 001 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	52 686 руб	+ 8 793 руб. За м ²	450 000 ... 46 370 900 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	117 256 руб.	+ 77 352 руб. За м ²	160 000 ... 1 023 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

МТ	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещ. свободн. назначен. за м ² , руб.
ноября 2023	35068.1	+4.61%	28276.4	-2.28%	52685.7	-21.48%	117256.4
октября 2023	33451	-4.16%	28920.5	+12.26%	64001.3	-5.3%	45673.6
октября 2023	34841.6	+3.71%	25374.6	+22.37%	67391.5	-3.07%	44558.4
сентября 2023	33550	-16.81%	19698.1	+6.7%	69462	-5.31%	48649.6
сентября 2023	39188.3	-9.23%	18378.8	+11.33%	73148.9	+11.17%	46220.3
августа 2023	42806.4	+5.46%	16296.6	+1.68%	64978.8	-8.86%	45132.2
августа 2023	40470.2	+7.99%	16022.8	-11.11%	70734.7	-13.31%	45117.7
июля 2023	37236.2	-18.83%	17803.5	+4.1%	80146.8	-0.26%	42219.8
июля 2023	44248.4	+13.5%	17073.2	+0%	80351.7	+3.95%	43583.4
июня 2023	38273.9	+16.63%	17073.2	-20.95%	77178.2	+8.51%	40567.4
июня 2023	31909.3	+1.95%	20650.7	-1.47%	70808	+12.81%	40395.1
июня 2023	31287.2	-0.63%	20954.5	-5.81%	61561.4	-1.43%	41197.1
мая 2023	31483.8	-11.54%	22172.1	-12.71%	62443.3	+3.86%	42761.4
мая 2023	35116.7	+10.44%	24990.7	+10.4%	60035	+14.99%	39755.7
апреля 2023	31448.8	+5.29%	22390.9	-25.84%	51034.3	+10.94%	39567.6
апреля 2023	29785.6		28176.3	+23.8%	45449.8	-0.63%	40745.5
марта 2023	0		21469.6	-18.23%	45738.13	+1.71%	40582.2
марта 2023	0		25383.5	+30.09%	44953.9	+2.67%	41525.45
февраля 2023	0		17745.5	-16.02%	43751.7	+4.51%	40260.07
февраля 2023	0		20589	+27.69%	41777.3	-1.83%	42598.3
января 2023	0		14887.4	-33.2%	42542.1	-0.36%	37702.6

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;

- земельные участки;
- жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов:

Универсальные производственно-складские объекты - объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них.

Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

Специализированные высококлассные складские объекты – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.

Объекты, предназначенные для пищевого производства – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системой пожаротушения, соблюдение прочих норм).

Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты

Вывод: сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как неактивный рынок аренды универсальных производственно-складских объектов, расположенных на территории Ивановской области.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7).

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений из сегмента недвижимости, к которому отнесен объект оценки, представлена в таблице.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений аренды в сегменте универсальных производственно-складских объектов на дату составления заключения

Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб./ 1 кв.м.	Характ-ки инфраструктуры / иные сведения	Источник информации
Универс. производ.-складской объект	Ивановская область, Комсомольский р-н, с. Октябрьский, Техническая ул.,	200-1500	25	Собственник сдает помещения с грузоподъемными механизмами (кран-балками) под размещение различных видов	https://www.avito.ru/komsomolsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_paznacheniya_1500_m_249590

	13			производства, склада, авторемонта, мастерских. Электрические мощности - 50 кВт. Материал стен - кирпичные	2706
Универс. производ.-складской объект	Ивановская область, Тейково, ул. Буланова, 9	721,5	50	АО «Военторг-Москва» предлагает в прямую аренду одноэтажное нежилое здание свободного назначения общей площадью 721,5 кв.м. и земельный участок площадью 5527,0 кв.м. Объект сдается целиком-лот. Высота потолков: 3.5 м. Материал стен – кирпичные. · Арендная плата за помещение 721,5 кв.м. - 50,0 руб. за 1 кв.м./мес., · арендная плата за земельный участок 5527,0 кв.м. - 13,0 руб. 1 кв.м./мес. Объект расположен на открытой территории, на окраине города, в промзоне.	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_721.5_m_3534363511
Универс. производ.-складской объект	Ивановская область, Тейково, Першинская ул., 27	2150	250	Сдается производственная база, площадью 1,1 га со следующими объектами: - 2х-этажное отапливаемое здание площадью 2 150 м2 - неотапливаемый ангар площадью 480 м2 - 2х-этажное кирпичное здание (2 этаж – административно-офисные пом., 1 этаж – производственные пом.) - своя проходная - центральные коммуникации - система вентиляции - пожарная сигнализация и система пожаротушения - трансформаторная подстанция 1.5 Мвт - покрасочные и сушильные камеры - своя центральная охраняемая проходная	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_2_150_m_2834534955
Универс. производ.-складской объект	Ивановская область, Тейковский р-н, Большеклочковское сельское поселение, д. Грозилово, Шоссейная ул., 1	550	200	Сдается производственно складской комплекс состоящий из двух зданий и вспомогательных помещений общей площадью 550 кв.м. Все коммуникации газ, электричество, вода. Высота потолков: 4.5 м	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladproizvodstvosobstvennaya_territoriya_550_m_3208607953
Универс.	Ивановская	253	237	Материал стен –	https://www.avito.ru

производ.-складской объект	область, Тейково, ул. Маршала Неделина, 27			кирпичные. Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта	u/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_253_m_3069144270
Универс. производ.-складской объект	Ивановская область, Тейковский р-н, с. Светлый, Светлая ул., 6	6500	100	Территория бывшего тейковского совхоза, 6500 тыс. кв. м, новый забор, двое ворот, круглосуточная доступность, отличный подъездной путь. Так же имеется ж/б навес и бокс с двумя воротами, свет (мощность 100 кВт), вода.	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_6500_m_2488747084
Универс. производ.-складской объект	Ивановская область, Шуя, 1-я Болотная ул., 51	120	117	Цена за 120 кв. метров. Сдам в аренду производственно-складское помещение. Часть этого помещения занята. Свободно 120 кв. метров. Отдельный вход. Электричество 220-380 вольт. Отопление печное. Есть возможность подключиться к уже существующему газовому отоплению. Только трубы для горячей воды протянуть и повесить регистры. Крыша покрыта ленокромом. Стены - кирпичные. Перекрытия бетонные. Высота потолков: 4.5 м	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_230_m_3324117677
Универс. производ.-складской объект	Ивановская область, Шуя, Вокзальная пл., 1	402,5	55	ОАО "РЖД" предлагает в аренду здание склада площадью 402,8 кв. м., расположенное в районе ж/д станции Шуя Ивановской области, вблизи железнодорожных путей. Высота внутренних помещений 4,2 м, полы бетонные, инженерные коммуникации - электроснабжение. Склад расположен на неохраняемой территории. Заезд автомобильным транспортом осуществляется по грунтовой дороге. Здание склада неотапливаемое.	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_402.8_m_2485605382
Универс. производ.-складской объект	Ивановская область, Фурмановский р-н,	до 3000	50	Этаж: 1 Высота потолков: 8 м Отдельные помещения. Есть боксы. Погрузочные	https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3000

	Фурмановское городское поселение, Фурманов, Революционный пер., 1А			пандусы. Бетонный пол..Хорошие подъездные пути. Видеонаблюдение,сигнализация.	_m_659864595
Универс. производ.-складской объект	Иваново, 4-я Деревенская ул., 23 р-н Октябрьский	891,9	96	Вход: с улицы Общая площадь: 891.9 м ² Этаж: 1 Высота потолков: 7.7 м Отделка: без отделки Отопление: нет Тип аренды: прямая Минимальный срок аренды: 11 мес.	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_891.9_m_3566479770
Универс. производ.-складской объект	Иваново, ул. Станкостроителя р-н Фрунзенский	180	155	Отдельный вход: есть Общая площадь: 180 м ² Этаж: 1 Высота потолков: 5 м Тип аренды: прямая Арендные каникулы: есть	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_180_m_3189616390
Универс. производ.-складской объект	Иваново, Товарная ул., 1 р-н Советский	75	350	Вход: с улицы Общая площадь: 75 м ² Этаж: 1 Отделка: без отделки Отопление: автономное Тип аренды: прямая Минимальный срок аренды: 1 мес.	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75_m_1471950350

Для сегмента, к которому относится объект оценки (универсальные производственно-складские объекты), характерен диапазон цен предложений аренды за 1 кв.м. от 25 до 350 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке. Среднее значение 187,5 рублей за 1 кв.м. в месяц.

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализируя рынок нежилых помещений, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в исследуемых сегментах рынка:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - o наличие улучшений
 - o наличие коммуникаций
 - o форма и рельеф
 - o площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

8.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

На спрос и цены объектов производственно-складского назначения влияют следующие ценообразующие факторы. В Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., стр. 67, таб. 7 приведены следующие ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости.:

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных / низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огражденной территории (наличие ограждение территории)	0,03

Местоположение. Значения территориальных коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 8, стр. 74.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Средне значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,7
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,7
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

Значения территориальных коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 26, стр. 106

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к самому дорогому району	Средне значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая	0,80	0,79	0,82

застройка			
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,77	0,75	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,79	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,76	0,74	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83

Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 42, стр. 128: Доверительный интервал (+13 ...+15%).

Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 46, стр. 132: Доверительный интервал (-13 ...-10%).

Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 50, стр. 136: Доверительный интервал (+6 ...+8%).

Общая площадь (фактор масштаба). Матрица коэффициентов / Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 64, стр. 169:

Площадь, кв.м.		усредненные данные по России (цена/арендные ставки)						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,9	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
	1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28
	5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 71, стр. 178: Доверительный интервал (-24 ...-22%).

Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 85, стр. 184: Доверительный интервал (-21 ...-19%).

Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и

границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 85, стр. 184: Доверительный интервал (-42 ...-40%).

Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта, необеспеченного грузоподъемными механизмами (ГПМ), к удельной цене (арендной ставке) такого же объект, обеспеченного ГПМ. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 110, стр. 194: Доверительный интервал (-10 ...-8%).

Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 147, стр. 213: Доверительный интервал (+21 ...+24%).

Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 147, стр. 213: Доверительный интервал (-31 ...-28%).

Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 193, стр. 269: Доверительный интервал (+44 ...+52%).

Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 193, стр. 269: Доверительный интервал (+19 ...+22%).

Высота потолков. Значение данного фактора определено на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., стр. 213:

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 112

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,83	0,98

Скида на торг. Границы расширенного интервала значений скидки на торг на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 238, стр. 334.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Средне значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	10,6%	24,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,3%	10,3%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,1%	11,7%	24,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,3%	28,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,2%	11,8%	24,5%

Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,8%	8,6%	19,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,3%	7,8%	16,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,8%	9,4%	20,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,6%	11,2%	24,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,6%	9,0%	20,2%

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как неактивный рынок аренды универсальных производственно-складских объектов, расположенных на территории Ивановской области, на удаленности от областного центра - до 30 км. Для сегмента, к которому относится объект оценки (универсальные производственно-складские объекты), в сходных параметрах местоположения (на удаленности от областного центра - до 30 км) характерен диапазон цен предложений аренды за 1 кв.м. от 50 до 150 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке. Среднее значение 100 рублей за 1 кв.м. в месяц.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	<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 основе его аналитических навыков. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
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	<p>Учитывая юридическую правомочность, физическую осуществимость, финансовую оправданность, максимальную эффективность, наиболее эффективное использование в качестве объекта производственно-складского назначения.</p>

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке 10.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

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>
-------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Сравнительный подход</p>	<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, 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; 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</p>

	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.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

10.2 Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	<p>Руководствуясь «ФСО V «Подходы и методы оценки», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200:</p> <p>«В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».</p> <p>Обоснование выбора подходов к оценке Объекта</p> <p>В результате проведенного анализа, Оценщик пришел к следующим выводам о возможности применения подходов к оценке:</p> <p><input type="checkbox"/> При оценке величин арендных ставок затратным подходом, как правило, используется методика оценки величин арендных ставок, разработанная Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков (НПЦПО) под руководством кандидатом технических наук Яскевичем Е.Е. Затратный подход основывается на определении рыночной стоимости ставок арендной платы исходя из предполагаемых затрат на содержание оцениваемых объектов и средней рентабельности по Ивановской области оказании услуг сдачи в аренду аналогичных объектов оценки. Фактические затраты (среднемесячные) на содержание, эксплуатацию оцениваемого объекта балансодержатель возлагает на арендатора.</p> <p>В виду отсутствия конструктивного подхода к определению затрат балансодержателя, при сдаче оцениваемого объекта в аренду, затратный подход в рамках настоящей оценки не применим.</p> <p><input type="checkbox"/> Применение сравнительного подхода к оценке признано возможным, вследствие наличия у Оценщика на дату проведения оценки информации о предложениях аренды нежилых помещений, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимого имущества.</p> <p><input type="checkbox"/> 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 компании. В нашем случае мы как раз и должны определить «ожидаемые величины доходов» от объекта оценки в виде арендных ставок..</p> <p>Таким образом, расчет стоимости права пользования объектом недвижимого имущества, в рамках настоящего отчета производился с применением сравнительного подхода к оценке, определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с применением доходного подхода к оценке.</p>
----------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11. ОПЕРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

11.1. Определение стоимости арендной платы за пользование объектом недвижимого имущества в рамках применения сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Согласно сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ст. 22 ФСО № 7):

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

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами. Оценщиком были выделены основные элементы сравнения.

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках (предложениях аренды) с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей экспертизе указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации позволил выявить данные о сделках (предложениях аренды) с имуществом, аналогичным оцениваемому. В рамках раздела анализа рынка экспертом было установлено необходимое и достаточное количество объявлений предложений. Выборка производилась по имеющимся предложениям в Ивановской области. Экспертом были отобраны помещения производственно-складского назначения – аналоги, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Информация о которых более полно отражена в объявлениях. Информация по объектам аналогам для каждого объекта оценки представлены в таблицах ниже.

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

Таблица 1.

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Местоположение	Ивановская область, Шуя, 1-я Болотная ул., 51	Иваново, 4-я Деревенская ул., 23 р-н Октябрьский	Иваново, ул. Станкостроителей р-н Фрунзенски
Характеристика объекта	Универсальный производственно - складской объект	Универсальный производственно - складской объект	Универсальный производственно - складской объект
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Тип коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Этажность	1	1	1
Общая площадь объекта, кв. м:	120	891,9	180
Характеристики инфраструктуры /иные сведения	Отдельный вход. Электричество 220-380 вольт. Отопление печное. Крыша покрыта ленокромом. Стены-кирпичные. Перекрытия бетонные. Высота потолков: 4.5 м	Вход: с улицы Общая площадь: 891.9 м ² Этаж: 1 Высота потолков: 7.7 м Отделка: без отделки Отопление: нет Тип аренды: прямая Минимальный срок аренды: 11 мес.	Отдельный вход: есть Общая площадь: 180 м ² Этаж: 1 Высота потолков: 5 м Тип аренды: прямая Арендные каникулы: есть
Состояние помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Вид права	пользование	пользование	пользование
Вид цены	предложение	предложение	предложение
Земельный участок	нет сведений	нет сведений	нет сведений
Стоимость аренды 1 кв.м., руб. /месяц	117	96	150
Дата предложения	октябрь 2023	январь 2024	январь 2024
Ссылка на источник информации в сети Интернет	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_230_m_3324117677	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_891.9_m_3566479770	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_180_m_3189616390

Единицей сравнения эксперт выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.

Корректировка цен сопоставимых объектов.

Эксперт рассмотрел корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Передаваемые имущественные права.

В рамках определения стоимости аренды нежилого помещения сравнительным подходом состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения (сделки).

Объекты аналоги выставлялись на продажу в исследуемом диапазоне времени в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась (4 квартал 2023 – 1 квартал 2024г.)
Корректировка не требуется.

Местоположение. Значения территориальных коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 8, стр. 74.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Средне значение	Доверительный интервал
Удельная цена		

Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,7
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,7
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

Объект оценки и объект аналог №1 имеют схожие характеристики по данному критерию-корректировка не требуется, для объектов аналогов №№2,3 требуется введение корректировки – 0,74.

Общая площадь. Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м2 площади (1 м3 объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Матрица коэффициентов / Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 64, стр. 169:

Площадь, кв.м.		усредненные данные по России (цена/арендные ставки)						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,9	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
	1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28
	5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

Корректировка вводится согласно приведенного справочника и составляет для объектов аналогов: №1 (0,00%), №2 (+21,0%), №3 (0,00%).

Материал стен. Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие отопления. Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 71, стр. 178: Доверительный интервал (-24 ...-22%).

Корректировка вводится согласно приведенного справочника и составляет: №1 (+22%), №2 (+22%), №3 (+22%).

Физическое состояние здания.

Корректировка на физический износ объекта: размер поправки: $K = (1 - \text{Иоц}/100) / (1 - \text{Иан}/100)$.

Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию. Корректировка не требуется.

Наличие железнодорожной ветки.

Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию. Корректировка не требуется.

Рабочая высота потолка. Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию. Корректировка не требуется.

Расположение на огражденной территории (наличие ограждение территории). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию. Корректировка не требуется.

Скида на торг. Границы расширенного интервала значений скидки на торг на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 238, стр. 334.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Средне значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	10,6%	24,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,3%	10,3%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,1%	11,7%	24,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,3%	28,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,2%	11,8%	24,5%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,8%	8,6%	19,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,3%	7,8%	16,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,8%	9,4%	20,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,6%	11,2%	24,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,6%	9,0%	20,2%

Согласно используемому справочнику скидка на торг при неактивном рынке для объектов-аналогов составит: №1 (-13,80%), №2 (-13,80%), №3 (-13,80%).

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета, средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^i}{A}$$

где
k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{i=1}^N (a^i)$$

$$a^i = 1 - \frac{|p_i^* - p_i^0|}{p_i^0}$$

где
p_i^{*} – стоимость аналога после корректировок;
p_i⁰ – исходная стоимость аналога.

Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3
Общая площадь, кв.м.	153,9	120	891,9	180
Цена за 1 кв.м., рублей	-	117	95	150
Корректировка на уторгование	-	0,862	0,862	0,862
Цена после корректировки, рублей	-	101	82	129
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	101	82	129
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00

Цена после корректировки, рублей	-	101	82	129
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	101	82	129
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	101	82	129
Корректировка на местоположение	-	1,00	0,74	0,74
Цена после корректировки, рублей	-	101	61	96
Корректировка на общую площадь	-	1,00	1,21	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	101	73	96
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	101	73	96
Корректировка на наличие отопления	-	1,22	1,22	1,22
Цена после корректировки, рублей	-	123	89	117
Корректировка на физическое состояние здания	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	123	89	117
Корректировка на наличие железнодорожной ветки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	123	89	117
Корректировка на рабочую высоту потолков	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	123	89	117
Корректировка на наличие ограждения территории	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	123	89	117
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
а ⁿ	-	1,05164	0,941638456	0,778214
А	2,771492056			
Весовые коэффициенты	-	0,379449	0,33975867	0,280792
Взвешенная стоимость	-	47	30	33
Среднее арифметическое значение	109,67	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	18,14754	-	-	-
Коэффициент вариации до при своего удельных весов, %	16,55	-	-	-
Средневзвешенное значение за 1 кв.м.	110	-	-	-
Площадь объекта, кв.м.	153,9	-	-	-
Итого рыночная стоимость арендной платы за пользование, рублей в месяц, с учетом НДС	16929	-	-	-
Итого рыночная стоимость арендной платы за пользование, рублей в год, с учетом НДС	203148	-	-	-

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы (программы для работы с электронными таблицами), эксперт провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 16,55%, что свидетельствует о нормальности выборки.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Заключение о стоимости объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

№п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год с учетом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый номер 37:28:050446:32, площадь 153,9 кв.м, количество этажей 1, адрес: Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д. 14.	203148 в т.ч. НДС - 33858

11.2. Определение стоимости объекта недвижимого имущества в рамках применения доходного подход к оценке

Доходный подход к оценке собственности основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени, а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

В рамках данной оценки наиболее целесообразным представляется использование метода прямой капитализации, так как, на основании анализа рынка, ситуация на рынке тяжелого станкостроения стабильная, в связи с чем предполагается получение равномерных денежных потоков.

Этапы исследования данным методом:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.
- Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
- Расчет издержек по эксплуатации основывается на анализе фактических издержек на данном рынке.

В статье издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.

- Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

- Рыночная стоимость исследуемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации.

Предполагаемые поступления от чистого дохода и стоимость последующего перехода права собственности дисконтируется (пересчитывается) в нынешнюю стоимость объекта из расчета ставки капитализации. Величина ставки отражает масштабы ожидания возможного риска, связанного с операциями на рынке, и учитывает действительную инфляцию и возможность альтернативных вложений капитала.

Главным условием применения метода прямой капитализации является постоянство или незначительное стабильное изменение (рост или снижение) дохода от объекта недвижимости, прогнозируемое в течение достаточно продолжительного периода времени. Данное условие позволяет ограничиться расчетом прогнозируемого ЧОД за единичный период времени (как правило – за 1 год).

Оценка стоимости доходного объекта недвижимости с применением метода прямой капитализации предусматривает выполнение следующих основных этапов:

Сбор и анализ данных об условиях предоставления в аренду объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым, исходя из принятого варианта наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки; анализ структуры эксплуатационных затрат и иных издержек, связанных с владением и использованием аналогичными объектами.

Обоснование показателей доходов и издержек с определением величины чистого операционного дохода для варианта НЭИ объекта оценки.

Расчет величины коэффициента капитализации для оцениваемого объекта, исходя из варианта его НЭИ с учетом уровня рисков инвестирования в аналогичную недвижимость.

Капитализация доходов от объекта оценки с учетом принятого уровня доходов от объекта и связанных с получением этого дохода рисков.

Метод прямой капитализации считается наиболее простым методом доходного подхода, и основывается на прямом преобразовании наиболее вероятной годовой величины чистого дохода от объекта оценки в его стоимость с применением коэффициента капитализации:

Основная формула для расчета стоимости:

$$C = \text{ЧОД} / K_{\text{кап}}$$

где, С — текущая стоимость актива;

ЧОД — чистый операционный доход;

$K_{\text{кап}}$ — коэффициент капитализации (ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости).

Ставка капитализации (коэффициент капитализации) отражает текущую доходность, которую желает получать инвестор, вкладывая деньги в объекты недвижимости, аналогичные оцениваемому объекту.

Как и любая ставка дохода, ставка капитализации, прежде всего, отражает риски, которым подвергаются средства, вкладываемые в данный актив. Доходы, которые приносит недвижимость, должны удовлетворять двум группам экономических интересов: физические интересы (возможность владения, пользования и распоряжения земельными участками и улучшениями) и финансовые интересы (эксплуатация собственного капитала и привлечение, при необходимости, заемного капитала).

С математической точки зрения ставка капитализации – это норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости стабильных денежных потоков к определенному моменту времени.

Методы расчета ставки капитализации определяются в зависимости от состава данных об уровне доходности объектов, аналогичных оцениваемому, а также сведений о сделках купли-продажи этих объектов на рынке недвижимости.

Источник: АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2023 г. <https://cepes-invest.com/handbook/comev23/Capitalization-rate-2023>

Ставка капитализации		
1	Определение	процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату
2	Отражает	отношение дохода к стоимости объекта
3	Денежный поток	для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода
4	Учитывает	может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета
5	Применение	при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату
6	Показывает	фактический результат инвестиционной деятельности

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.080	0.120	0.100
Торговые	0.070	0.120	0.095
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.080	0.150	0.115
Складские (отапливаемые)	0.110	0.180	0.145
Складские (не отапливаемые)	0.110	0.180	0.145
Складские (охлаждаемые)	0.110	0.180	0.145
Складские (морозильные)	0.110	0.180	0.145
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.110	0.180	0.145
Производственные	0.100	0.190	0.145
Гостиничные	0.070	0.130	0.100
Банковские	0.080	0.130	0.105
Медицинские	0.080	0.130	0.105
Общественного питания	0.070	0.130	0.100
Сферы услуг	0.050	0.110	0.080
Фитнес	0.070	0.130	0.100
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.070	0.130	0.100
Автосервис	0.070	0.130	0.100
Паркинг	0.050	0.100	0.075

Таким образом, коэффициент капитализации для оцениваемого объекта, сдаваемых в аренду составляет 14,5%.

Используя рыночную стоимость годовой арендной платы объекта оценки, определим рыночную стоимость объекта оценки по следующей формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{Ар г} = \text{С} \times \text{Ккап}, \text{ где}$$

С – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

Ар г – годовая рыночная стоимость аренды (права пользования) объекта оценки, руб.;

Ккап – коэффициент капитализации.

Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода

№ п/п	Объект аренды	Стоимость арендной платы, руб./год	КК	Стоимость объекта, рублей без НДС	Стоимость объекта, рублей с НДС
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый номер 37:28:050446:32, площадь 153,9 кв.м, количество этажей 1, адрес: Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д. 14.	203148	14,5%	1167517,5	1401021

Заключение о рыночной стоимости в рамках определения стоимости доходным подходом к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый номер 37:28:050446:32, площадь 153,9 кв.м, количество этажей 1, адрес: Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д. 14.	1401021 в т.ч. НДС - 233503,5

12. 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 по определению рыночной стоимости права аренды произведен с применением сравнительного подхода к оценке, расчет рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с применением доходного подхода к оценке.

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

Таким образом, с учетом использования результатов оценки:

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	203148	1	203148
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			203148

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	1401021	1	1401021
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			1401021

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Государственным контрактом № 05/2024 от 17.01.2024г., ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело оценку по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области, по состоянию на 17.01.2024г

Заказчик оценки	<p>Департамент управления имуществом Ивановской области Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 ОГРН 1023700531800 Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области) Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново БИК 012406500, Кор/счет 40102810645370000025 Казн счет 03221643240000003300 л/сч 03332000760 ИНН 3728021266 КПП 370201001 ОКПО 00089187 Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.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 № 23420В4000003 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.) Страховой полис № 23420В4000004. Страховое акционерное общество «ВСК».</p>
Цель оценки	Определение величины рыночной стоимости

Задачи оценки	Определение величины рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области
Состав оцениваемого имущества	Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый номер 37:28:050446:32, площадь 153,9 кв.м, количество этажей 1, адрес: Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д. 14.
Правообладатель	Объект оценки находится в собственности Ивановской области и входит в состав имущества казны Ивановской области (запись о государственной регистрации права собственности Ивановской области от 11.03.2013 № 37-37-10/035/2013-116).
Дата составления отчета об оценке и его номер	25.01.2024г. №25/10-124
Действительная дата оценки	17.01.2024г.
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 05/2024 от 17.01.2024г.
Срок проведения оценки	17.01.- 25.01.2024г.

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. Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного и доходного подходов к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	203148	1	203148
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			203148

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	1401021	1	1401021
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			1401021

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 17.01.2024г.

№п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год с учетом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый номер 37:28:050446:32, площадь 153,9 кв.м, количество этажей 1, адрес: Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д. 14.	1401021 в т.ч. НДС - 233503,5	203148 в т.ч. НДС - 33858

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.

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: 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
--------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <p>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;</p> <p>6. Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью 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 в целях передачи имущества в аренду, 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>

Оценщик



/ Ларин О.В.

14. 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 611и стандартами профессиональной деятельности в области оценки;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.

15. 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 неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

Генеральный директор ООО «ВВЦ»

Ларин О.В.



Аналоги, принятые при расчете стоимости объектов недвижимого имущества

www.avito.ru Свободного назначения, 1500 м² в Комсомольске | Аренда коммерческой недвижимости в Комсомольске | Авито

Диагностика Бизнеса Вакансии Помощь Катогины Польза

Иваново, район


Avito

Все категории Поиск по объявлениям

Главная > > Срем > Помещения свободного назначения

Свободного назначения, 1500 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



20 000 Р в месяц

13 Р в месяц за м² без залога

8 910 646-96-89

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сделки? Торги уместны?

Когда можно посмотреть?


Рейтинг группы Компания

www.avito.ru Свободного назначения, 1500 м² в Комсомольске | Аренда коммерческой недвижимости в Комсомольске | Авито

Расположение

Ивановская область, Комсомольский р-н, с. Октябрьский, Техническая ул., 13

Скрыть карту



20 000 Р в месяц

13 Р в месяц за м² без залога

8 910 646-96-89

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сделки? Торги уместны?

Когда можно посмотреть?

Рейтинг группы Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контакты продавца Тамара

Описание

Собственник сдает помещения с грузоподъемными механизмами (кран-балками) под размещение различных видов производства, склада, авторемонта, мастерских. Помещения от 200 кв.м. Электрические мощности - 50 кВт. Ставка арендной платы - 25 руб. за 1 кв.м.

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 1500 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Расположение

Ивановская область, Комсомольский р-н, с. Октябрьский, Техническая ул., 13

Собственник сдает помещения с грузоподъемными механизмами (кран-балками) под размещение различных видов производства, склада, авторемонта, мастерских. Помещения от 200 кв.м. Электрические мощности - 50 кВт. Ставка арендной платы - 25 руб. за 1 кв.м.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

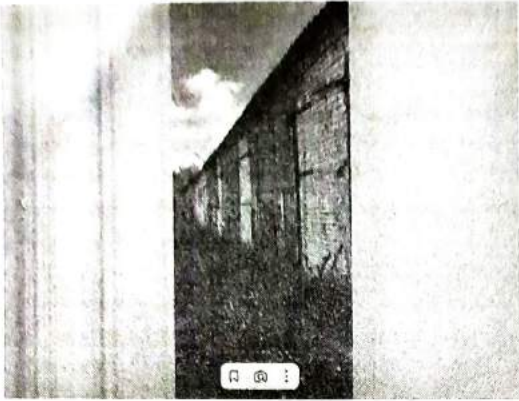
№ 2495902706 · 13 октября в 10:20 · 1027 просмотров (+0 сегодня)

https://www.avito.ru/komsomolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1500_m_2495902706

www.avito.ru Свободного назначения, 721.5 м² в Тейково | Аренда коммерческой недвижимости в Тейково | Авито

Свободного назначения, 721.5 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



102 400 Р
в месяц

162 Р в месяц за м², залог 204 800 Р

8 985 990-56-27

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё фото? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АО Военторг-Москва
Компания
На Авито с августа 2016 г.
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Военторг


www.avito.ru Свободного назначения, 721.5 м² в Тейково | Аренда коммерческой недвижимости в Тейково | Авито

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: без отделки
Отдельный вход: есть	Отопление: нет
Общая площадь: 721.5 м²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Высота потолков: 3.5 м	

Расположение

Ивановская область, Тейково, ул. Буланова, 9 [Скрыть карту](#)



102 400 Р
в месяц

162 Р в месяц за м², залог 204 800 Р

8 985 990-56-27

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё фото? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АО Военторг-Москва
Компания
На Авито с августа 2016 г.
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Военторг

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: **есть**

Общая площадь: **721.5 м²**

Этаж: 1

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: без отделки

Отопление: **нет**

Тип аренды: **прямая**

Минимальный срок аренды: **11 мес.**

Расположение

Ивановская область, Тейково, ул. Буланова, 9

Описание

АО «Военторг-Москва» предлагает в прямую аренду одноэтажное нежилое здание свободного назначения общей площадью 721,5 кв.м. и земельный участок площадью 5527,0 кв.м. Объект сдается целиком-лот.

Одноэтажное отдельно стоящее кирпичное здание 1969 года постройки,

для использования в производственной и складской деятельности;

планировка помещений смешанная, высота потолка 3,5 кв.м.

Стены и фундамент из кирпича, перекрытия деревянные утепленные

Земельный участок под индустриальное использование, по рельефу ровный. Осадка грунта отсутствует, под свалку отходов участок не использовался, экологическая обстановка - удовлетворительная. Местоположение привлекательно для размещения объектов производственного и складского назначения.

Условия аренды:

- арендная плата за помещение 721,5 кв.м. - 50,0 руб. за 1 кв.м./мес., вкл. НДС 20%; арендный платеж - 36 075,00 руб. в мес.
- арендная плата за земельный участок 5527,0 кв.м. - 13,0 руб. 1 кв.м./мес., вкл. НДС 20%; арендный платеж - 66 324,00 руб. в мес.
- первоначальный срок аренды - 11 месяцев;
- обеспечительный платеж равен сумме арендного платежа за два месяца.

Транспортное расположение

Объект расположен на открытой территории, на окраине города, в промзоне.

В 100 м от Объекта расположена ул. Буланова, подъездные пути к объекту находятся в удовлетворительном состоянии, хорошая транспортная доступность.

Движение по дороге, на которой расположен Объект двухстороннее, возможность парковки не ограничена. В городе располагается железнодорожная станция Тейково. На ней делает остановку поезд «Москва — Кинешма». Также является промежуточной станцией для пригородных поездов Иваново — Юрьев-Польский, Иваново — Тейково, Иваново — Гаврилов Посад, Иваново — Александров.

В городе также имеется автовокзал, осуществляется автобусное сообщение с городом Иваново.

Звоните! Организуем просмотр по будням с 9.00 до 18.00

Индивидуальный подход к каждому. Ждем вас!

О здании

Тип здания: административное здание

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

Парковка: на улице

№ 3534363511 · 30 октября в 11:52 · 169 просмотров (+2 сегодня)

https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_721.5_m_3534363511

Производственная база, 2 150 м² | 250 Р в месяц

8 910 680-48-24

Пользователь
Арендодатель
Закреплено 45 объявлений

Подписаться на продавца

Производственная база, 2 150 м² в Тейково | Аренда коммерческой недвижимости в Тейково | Авито

250 Р в месяц
0 Р в месяц за м², залог 250 Р

8 910 680-48-24

Пользователь
Арендодатель
Замерило 45 объявлений

Подписаться на продавца

О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 2150 м²
Этаж: 2

Тип аренды: **прямая**
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 12 мес.

Расположение
Ивановская область, Тейково, Першинская ул., 27



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 2150 м²

Этаж: 2

Тип аренды: **прямая**

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 12 мес.

Расположение

Ивановская область, Тейково, Першинская ул., 27

Описание

Сдается производственная база, площадью 1,1 га со следующими объектами:

- 2х-этажное отапливаемое здание площадью 2 150 м²
- неотапливаемый ангар площадью 480 м²

Характеристики объекта:

- 2х-этажное кирпичное здание (2 этаж – административно-офисные пом., 1 этаж – производственные пом.)
- своя проходная
- центральные коммуникации
- система вентиляции
- пожарная сигнализация и система пожаротушения
- трансформаторная подстанция 1.5 Мвт
- покрасочные и сушильные камеры
- своя центральная охраняемая проходная

Идеально подходит для металлообработки и деревообработки, швейное производство.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная

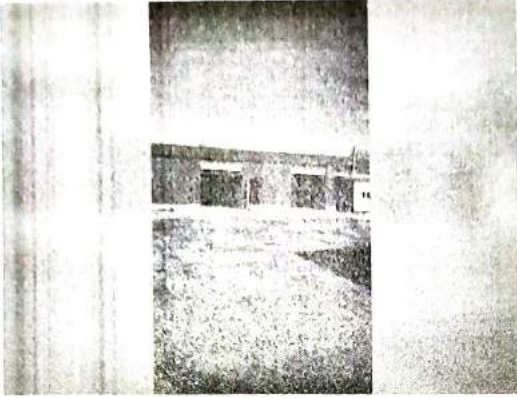
№ 2834534955 · 27 октября в 12:24 · 1111 просмотров (+0 сегодня)

https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_2_150_m_2834534955

www.avito.ru Склад, производство, собственная территория, 550 м² в Тейково | Аренда коммерческой недвижимости в Тейково | Авито

Склад, производство, собственная территория, 550 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



200 Р в месяц за м² ✓
200 Р в месяц за м², без залога

8 950 889-30-92

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще о чем? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Управление: Компания
На Авито с августа 2012 г.
Реквизиты проверены


Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Тип аренды: прямая
Общая площадь: 550 м ²	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Высота потолков: 4.5 м	

Расположение

Ивановская область, Тейковский р-н, Большеклочковское сельское поселение, д. Грозилово, Шоссейная ул., 1



Скрыть карту

© Яндекс. Услуга и картография Яндекс

200 Р в месяц за м² ✓
200 Р в месяц за м², без залога

8 950 889-30-92

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще о чем? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Управление: Компания
На Авито с августа 2012 г.
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 550 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4.5 м

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Ивановская область, Тейковский р-н, Большеклочковское сельское поселение, д. Грозилово, Шоссейная ул., 1

Описание

Сдается производственно складской комплекс состоящий из двух зданий и вспомогательных помещений общей площадью 550 кв.м.

Земельный участок в собственности 16 соток.

Все коммуникации газ, электричество, вода.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 3208607953 · 13 октября в 05:07 · 351 просмотр (+3 сегодня)
https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladproizvodstvosobstvennaya_territoriya_550_m_3208607953

Свободного назначения, 253 м² в Тейково | Аренда коммерческой недвижимости в Тейково | Авито

60 000 Р в месяц ▾
257 Р в месяц за м², залог 180 000 Р или предложите свою цену

8 989 920-83-99

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще suitable? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Закончено 2 объявления

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: **есть**
Общая площадь: **253 м²**
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип аренды: **прямая**
Арендные каникулы: **есть**
Минимальный срок аренды: 24 мес.

Расположение

Ивановская область, Тейково, ул. Маршала Неделина, 27

60 000 Р в месяц ▾
257 Р в месяц за м², залог 180 000 Р или предложите свою цену

8 989 920-83-99

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще suitable? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Закончено 2 объявления

Подписаться на продавца

О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 253 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 24 мес.
Расположение
Ивановская область, Тейково, ул. Маршала Неделина, 27
Описание
Сдам в аренду.

О здании
Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
№ 3069144270 · 31 октября в 17:29 · 812 просмотров (+7 сегодня)

Свободного назначения, 6500 м²

100 Р в месяц

8 910 990-64-48

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сайты? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь Арендодатель

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 6500 м²

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Расположение

Ивановская область, Тейковский р-н, с. Светлый, Светлая ул., 6

Ивановская область, Тейковский р-н, с. Светлый, Светлая ул., 6

Ивановская область, Тейковский р-н, с. Светлый, Светлая ул., 6

Описание

Территория бывшего тейковского совхоза, 6500 тыс. кв. м, новый забор, двое ворот, круглосуточная доступность, отличный подъездной путь. Так же имеется ж/б навес и бокс с двумя воротами, свет (мощность 100 кВт), вода. Стоимость аренды договорная.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2488747084 · 15 октября в 11:27 · 1775 просмотров (+0 сегодня)

https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_6500_m_2488747084

Склад, 230 м² в Шуе | Аренда коммерческой недвижимости в Шуе | Авито

Склад, 230 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



14 000 Р в месяц ▼
61 Р в месяц за м², без налога
или предложите свою цену

8 961 119-67-81

Написать сообщение
Отменить объявление

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сделки? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания
Завершено 287 объявлений
Документы проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Игорь

Склад, 230 м² в Шуе | Аренда коммерческой недвижимости в Шуе | Авито

Ивановская область, Шуя, 1-я Болотная ул., 51 Скрыть карту



14 000 Р в месяц ▼
61 Р в месяц за м², без налога
или предложите свою цену

8 961 119-67-81

Написать сообщение
Отменить объявление

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сделки? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания
Завершено 287 объявлений
Документы проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Игорь

Описание

Цена за 120 кв.метров.Сдам в аренду производственно-складское помещения.Часть этого помещения занята.Свободно 120 кв.метров.Отдельный вход.Электричество 220-380 вольт.Отопление печное.Есть возможность подключиться к уже существующему газовому отоплению.Только трубы для горячей воды протянуть и повесить регистры.
Крыша покрыта ленокромом.Стены-кирпичные.Перекрытия бетонные.
Или продажа.Возможна рассрочка.

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 230 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 4.5 м
Отделка: без отделки
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение

Ивановская область, Шуя, 1-я Болотная ул., 51

Описание

Цена за 120 кв.метров.Сдам в аренду производственно-складское помещения.Часть этого помещения занята.Свободно 120 кв.метров.Отдельный вход.Электричество 220-380 вольт.Отопление печное.Есть возможность подключиться к уже существующему газовому отоплению.Только трубы для горячей воды протянуть и повесить регистры.
Крыша покрыта ленокромом.Стены-кирпичные.Перекрытия бетонные.
Или продажа.Возможна рассрочка.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 10

№ 3324117677 · 9 октября в 13:12 · 547 просмотров (+0 сегодня)

https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_230_m_3324117677



Склад, 402.8 м²

22 175 ₽ в месяц

8 980 772-55-67

Написать сообщение

Спросите у арендодателя


Здравствуйте!

Еще сделки? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость РЖД
Компания
На Авито с декабря 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



Ивановская область, Шуя, Вокзальная пл., 1

Скрыть карту

22 175 ₽ в месяц

8 980 772-55-67

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сделки? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость РЖД
Компания
На Авито с декабря 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Описание

ОАО "РЖД" предлагает в аренду здание склада площадью 402,8 кв.м., расположенное в районе ж/д станции Шуя Ивановской области, вблизи железнодорожных путей.

Высота внутренних помещений 4,2 м, полы бетонные, инженерные коммуникации - электроснабжение. Склад расположен на неохраняемой территории. Заезд автомобильным транспортом осуществляется по грунтовой дороге.

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 402.8 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: без отделки

Отопление: нет

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Расположение

Ивановская область, Шуя, Вокзальная пл., 1

Описание

ОАО "РЖД" предлагает в аренду здание склада площадью 402,8 кв.м., расположенное в районе ж/д станции Шуя Ивановской области, вблизи железнодорожных путей.

Высота внутренних помещений 4,2 м, полы бетонные, инженерные коммуникации - электроснабжение. Склад расположен на неохраняемой территории. Заезд автомобильным транспортом осуществляется по грунтовой дороге.

Здание склада неотапливаемое.

Срок аренды - 11 месяцев (с возможной пролонгацией договора). Коммунально-эксплуатационные расходы оплачиваются отдельно. Стоимость арендной платы рассчитывается по результатам оценки независимой оценочной компании.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2485605382 · 13 октября в 08:33 · 1273 просмотра (+1 сегодня)

https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_402.8_m_2485605382

Склад, 3000 м² в Фурманове | Аренда коммерческой недвижимости в Фурманове | Авито

50 Р
в месяц за м² ∨
50 Р в месяц за м², без залога
или предложите свою цену

8 915 840-71-50

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще совет? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

Расположение

Ивановская область, Фурмановский р-н, Фурмановское городское поселение, Фурманов, Революционный пер., 1А

50 Р
в месяц за м² ∨
50 Р в месяц за м², без залога
или предложите свою цену

8 915 840-71-50

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще совет? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

Описание

Отдельные помещения. Есть боксы. Погрузочные пандусы. Бетонный пол. Есть офисные кабинеты. Водопровод и канализация. Низкий уровень полугодальной. Пригоден для хранения овощной продукции. Рядом свободная лугovina для выпаса скота. Хорошие подъездные пути. Видеонаблюдение сигнализация. Цена договорная.

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 3000 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 8 м

Отделка: без отделки

Отопление: автономное

Тип аренды: прямая

Расположение

Ивановская область, Фурмановский р-н, Фурмановское городское поселение, Фурманов, Революционный пер., 1А

Отдельные помещения. Есть боксы. Погрузочные пандусы. Бетонный пол. Есть офисные кабинеты.

Водопровод и канализация.. Нижний уровень полуподвальный. Пригоден для хранения овощной продукции.. Рядом свободная луговина для выпаса скота..Хорошие подъездные пути.

Видеонаблюдение, сигнализация. Цена договорная .

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 659864595 · сегодня в 10:00 · 426 просмотров (+5 сегодня)

https://www.avito.ru/ivanov/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3000_m_659864595

Свободного назначения, 891.9 м²

85 623 Р в месяц

96 Р в месяц за 1 м², залог 17 246 Р

Показать телефон в режиме реального времени

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Вы свободны? · Готовы увидеть?

Когда можно посмотреть?

400 Восточный Мокшак
Адрес: Иваново
на Авто с августа 2015 г.
Результат проверки:

Подключиться на просмотр

Контрактное лицо
Виктор

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вид: улица

Отделка: без отделки

Свободного назначения, 891.9 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Avito

О помещении

Вид: улица

Отделка: без отделки

Этаж: 1

Состояние: нет

Высота потолков: 7.7 м

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

- Прозрачность объекта
- Безопасная конкуренция
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ч/п Дзержинская ул., 23
р-н Октябрьский

85 623 Р в месяц

96 Р в месяц за 1 м², залог 17 246 Р

Показать телефон в режиме реального времени

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Вы свободны? · Готовы увидеть?

Когда можно посмотреть?

400 Восточный Мокшак
Адрес: Иваново
на Авто с августа 2015 г.
Результат проверки:

Подключиться на просмотр

Контрактное лицо
Виктор

Описание

АО «Военторг-Москва» предлагает в прямую аренду двухэтажное кирпичное нежилое здание общей площадью 891,9 кв.м.

Характеристика Объекта:

- кирпичное нежилое здание 1991 года постройки, состоит из 2-ух этажей
- площадь: 1 этаж – 723,0 кв.м., 2 этаж – 168,9 кв.м.;
- фундамент бутобетон, перекрытия ЖБ;
- высота потолков на 1 этаже 7,70м и 5,60м, на 2 этаже – 3,48м.
- на 1 и 2 этажах помещения кабинетной планировки, высота потолка 3,40м;
- х коммуникации: есть электроснабжение.

Условия аренды:

- арендная плата 96 руб. за 1 кв.м./мес., вкл. НДС 20%;
- долгосрочный вид аренды - 12 лет;
- обеспечительный платёж равен сумме арендного платежа за два месяца.

Технические характеристики объекта:

Доступ к объекту свободный, имеется возможность парковки на прилегающей территории.

Месторасположение здания оживленное, рядом расположены многоэтажные жилые дома, новые жилые дома повышенной комфортности, подходит под размещение объектов торговли, автомастерской, производства.

Транспортное расположение

Объект расположен на пересечении улиц Нормандии-Неман и 4-я Деревенская в Октябрьском р-не г. Иваново. Удобная доступность на коммерческом транспорте и на общественном транспорте, рядом расположена остановка общественного транспорта.

Город Иваново – административный, промышленный и культурный центр Ивановской области, расположен в живописных местах Волжского бассейна Центрального федерального округа, на расстоянии 319 км от Столицы,

на туристическом маршруте "Золотое кольцо России". Через Иваново проходят российские автодороги федерального значения Р600, трассы 24К-090, 24Р-093 и 24К-260.

О здании

Тип здания: административное здание

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице

№ 3566479770 · 13 января в 09:43 · 3136 просмотров (+14 сегодня)

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_891.9_m_3566479770

Склад, 180 м²

28 000 Р в месяц

156 Р в месяц за м² без налога

Показать телефон в 09:00-09:00

Пользователь
Арендодатель
Семейная - 58 лет - 00

Подключитесь к просмотрам

О помещении

Этюдный план есть	Высота потолков: 5,4
Здание площадь: 180 м ²	Пол: эркер, плитка
Этаж:	Расстояние от улицы есть

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение

- Проходимость объекта
- Всего возможных клиентов

www.avito.ru | Склад, 180 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

О помещении

Угловая вилла, б/у
Зона: Пешеходная зона
Этаж: 1 этаж

Склад, вилла, б/у
Тип здания: вилла
Дополнительные услуги:

28 000 Р в месяц

156 Р в неделю за м² без НДС

Показать телефон
8 915 744 02 12

Пользователь
Арендодатель
Время: 6:58 назад

Подписать на новости

Отчёт о бизнес-потенциале

Укажите, подходит ли вам помещение

- Продуктивность объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Показать пример отчёта

Купить отчёт у партнера

Учтите, предоставление отчёта не гарантирует успех сделки

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Станкостроителей
р-н Фрунзенский

Описание

Без отопления. Потолок не утеплен. Высота потолков 5 метров. Пол частично забетонирован. Внутри утепленная бытовка. Ворота примерно 3 на 3 метра.

№ 3189616390 · 11 января в 09:08 · 2898 просмотров (+11 сегодня)

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_180_m_3189616390

www.avito.ru | Помещение свободного назначения, 75 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

350 Р в месяц за м²

350 Р за площадь м², всего 26 250 Р

8 902 315-09-19

Написать сообщение
Отправлено 11 января в 10:00

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё спросить? · Торгуем?

Когда можно посмотреть?

ИВАНОВСКОБЛАД
Объявлено
На Авито с февраля 2018 г.
Рейтинг проверен

Подписать на новости

ИВАНОВСКОБЛАД
Аренда от СОБСТВЕННИКА! Частный
аренда офиса, аренда магазина,
аренда помещений различных назначениях

О помещении

Тяжелое здание
Средняя площадь: 75 м²
Этаж: 1 этаж
Отделка: без отделки

Отделка: стандартная
Тип здания: вилла
Минимальный срок аренды: 1 мес

www.avito.ru Помещение свободного назначения 75 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Avito

Ивановская обл. Иваново, Товарная ул. 1
р-н Советский



350 Р
в месяц за м²
100 Р в месяц за м² всего 25 250 Р

8 902 315-09-19

Написать сообщение
Спросить о наличии деп.

Спросите у арендодателя

Зарегистрируйтесь

Еще один вариант
Всегда можно посмотреть

ИВАНОВСКИЙ АД
Котельная
на дату с февраля 2018 г.
Ремонтные работы

Подписать на продажу

Контакты: Иван
Анон

ИВАНОВСКОКЛАД
Аренда от СОВЕСТЕННИКА: 4 скважины,
корпуса офисов, аренда помещений,
траншея, пропускная способность

Описание

Сдам в Аренду от Собственника IIII помещение свободного назначения. Помещение отапливается (отопление входит в стоимость аренды платно). На данный момент оборудовано под склад, но можно переоборудовать под некоторые виды автомастерских работ (без сварки/покраски/ремонта двигателей) и под производство.

На данный момент здание Арендаторами. Сдается с февраля 2024 г.

Дополнительные характеристики

- Электричество
- Водопровод
- Отопление
- Пожарная сигнализация
- Охрана

№ 1471950350 · 11 января в 10:14 · 4596 просмотров (+37 сегодня)
https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75_m_1471950350


Управление Федеральной службы 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Здание
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
20.12.2023г.	37:28:050446:32
Кадастровый номер:	37:28:050446:32
Номер кадастрового квартала:	37:28:050446
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24-411:002:000042570; Условный номер 37:28:050446:0004:002:000042570
Адрес:	Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д. 14
Площадь, м2:	153.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1969
Кадастровая стоимость, руб:	418846.55
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:28:050446:4
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:	Панов Андрей Васильевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B056B7401CB3B02B0376A8C9C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
20.12.2023г.	
Кадастровый номер: 37:28:050446:32	

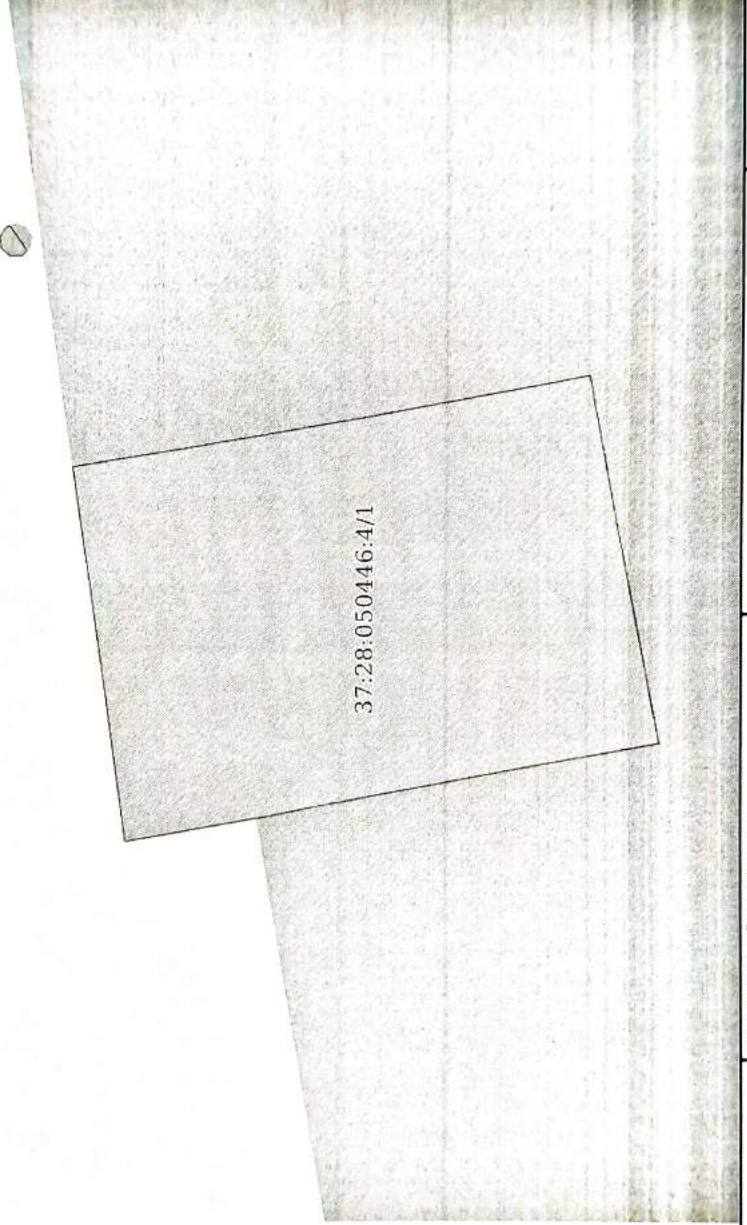
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1	Ивановская область
		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-10/035/2013-116 11.03.2013 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		Аренда 10.08.2018 14:04:26 37:28:050446:32-37/045/2018-1 Срок действия с 25.06.2018 по 26.06.2023 Золин Артур Вячеславович 15.04.1985 данные отсутствуют Договор аренды, № 03/2018, выдан 25.06.2018 данные отсутствуют данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Инициалы, фамилия	
Сертификат: 00B8056B87401C8V802B3576AC8C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

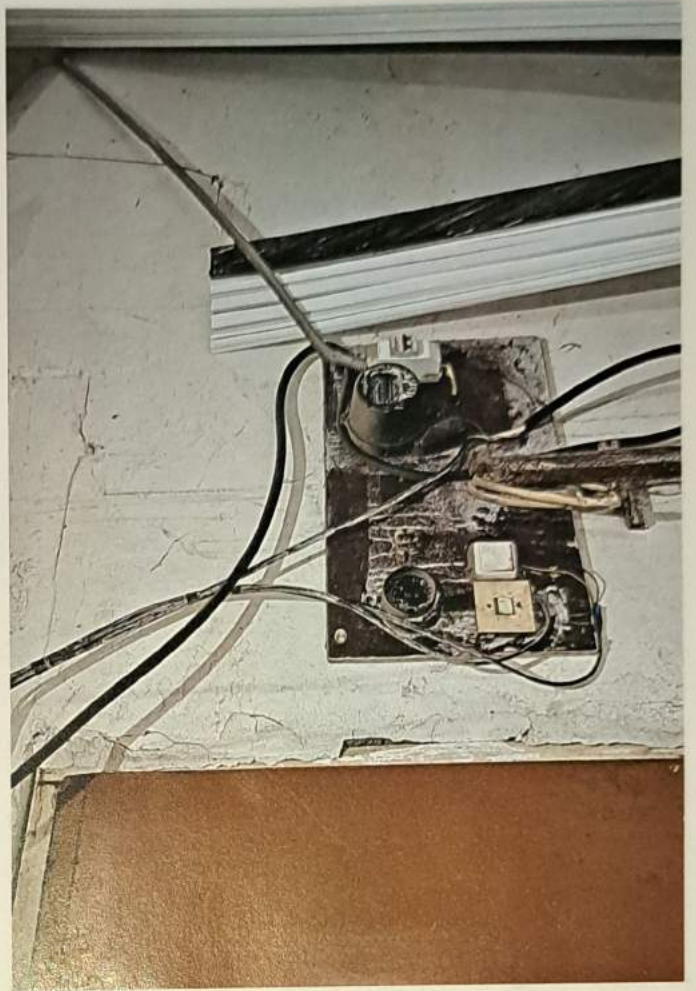
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.12.2023г.			
Кадастровый номер: 37:28:050446:32			
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
			
Сертификат: 00B8056B7401CE3BD3E3576ACDC8425108 Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
20.12.2023г.		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 37:28:050446:32		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:200		Условные обозначения:

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Сертификат: 00100568740103В80201876АСРЖ8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТОВАРИЩЕСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	







ЭКО, единственная

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении на учет в Единый государственный реестр юридических лиц, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с государственными частями первой Национального кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ.

Объектом с ограниченной ответственностью "Верховский юридический центр" (далее - общество) создано в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области формирования и функционирования юридических лиц.

Местонахождение: РОССИЯ, Ивановская область, Шуя, Борок, улица 41
 сведения о регистрации: Смоленск
 вид документа: Смоленск
 дата выдачи документа: 08.01.2002
 наименование органа, выдавшего документ: Администрация г. Шуя

и подтверждает постановку юридического лица на учет 17.01.2002
 по месту нахождения: Ивановская область, Борок, ул. Вокзальная, 41
 и присвоение ему: ИНН юридического лица 37061009730
 номера: 37061011001
 Налогоплательщик: с кодом города Шуя
 Дата выдачи Свидетельства: 17.01.2002

Свидетельство применяется по всем предусмотренным законодательством случаям, подлежащим занесению в Единый государственный реестр юридических лиц, в случае его утери.

Директор МРП ИСНС Ивановской области: Климов А.В.
 3 по Ивановской обл.

серия 37 № 000520642

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении на учет в Единый государственный реестр юридических лиц и юридических лиц, зарегистрированных до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в Единый государственный реестр юридических лиц внесены данные о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года.

Объектом с ограниченной ответственностью "Верховский юридический центр" создано в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области формирования и функционирования юридических лиц.

Местонахождение: РОССИЯ, Ивановская область, Шуя, Борок, улица 41
 сведения о регистрации: Смоленск
 вид документа: Смоленск
 дата выдачи документа: 08.01.2002
 наименование органа, выдавшего документ: Администрация г. Шуя

и подтверждает постановку юридического лица на учет 17.01.2002
 по месту нахождения: Ивановская область, Борок, ул. Вокзальная, 41
 и присвоение ему: ИНН юридического лица 37061009730
 номера: 37061011001
 Налогоплательщик: с кодом города Шуя
 Дата выдачи Свидетельства: 17.01.2002

Свидетельство применяется по всем предусмотренным законодательством случаям, подлежащим занесению в Единый государственный реестр юридических лиц, в случае его утери.

Директор МРП ИСНС Ивановской области: Климов А.В.
 3 по Ивановской обл.

серия 37 № 000520642

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 12420100000

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С СОУБЫТЧИМ ОЦЕНЩИМ ЗАКЛЮЧЕНА ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИВАНОВСКИЙ ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ И МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ»
 Адрес места нахождения по состоянию на Устав: 153003, Ивановская обл., г. Шуя, ул. Вокзальная, д. 41

Объект страхования: интересы страхователя, связанные с его работой гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выплатопримателем, включая причинение вреда здоровью, при совершении оценочной деятельности, в результате оказания на гражданское лицо и (или) в результате нарушения Страхователем обязанностей в осуществлении оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», вступившим в силу с 01.01.2002 года, и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, в том числе в сфере оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (наименование деятельности): деятельность оценочного лица, с которым оценщик, включенный в Единый государственный реестр оценщиков, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех допущений, оговорок и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возмещение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненный истребованием интересов Выплатопримателем, включая вред, причиненный здоровью, Выплатопримателем, и также возмещение обязанности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непредоставления оценок (страховых) должным образом Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по каждому страховому случаю	Фраctions	Страховая премия
3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлен	7 330,00 (Семь тысяч триста тридцать рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,147 %

ВОЗРОЖДЕНИЕ И СРОКИ РАСПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: оплачивается в срок не позднее 01 августа 2002 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 01 августа 2002 г. по 31 мая 2003 г.

Общая сумма страхования: Делит ответственность Страхователя по судебным решениям и договорам страхования, если решение Страхователя, вынесенное в ст. 19.12 - 19.13. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страховых взносов по таким правилам Страхователя) уменьшается в размере 10% от общей суммы страховой суммы, за исключением по страховому случаю.

К выводу: Получено подтверждение вычисления из страхования, предусмотренного в Правилах страхования. Кроме того, страховые и иные условия страхования, предусмотренные в Правилах страхования, действительны по оценке возмещаемых страховых случаев, предусмотренных условиями (исключениями) страхования.

ПРИЛОЖЕНИЕ:
 Приложение № 1 - Заключен на страховании ответственности юридического лица, с которым заключен трудовой договор (также по тексту - заключен на страховании) - на ... г.
 Приложение № 2 - Правила № 1147 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности оценщика, с которым оценщик заключил трудовой договор, от 16 апреля 2002 года САО «ИСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ, с Правилами № 1147 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ 16 АПРЕЛЯ 2002 ГОДА САО «ИСК» ОБЯЗОВАЛАСЯ, СДЕЛАВ УКАЗАНИЯ УКАЗАНИЯ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИТЬ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
 «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
 РОССИЙСКИХ МАТЕРИАЛЬНЫХ ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

в качестве члена самоуправляемой организации оценщиков

18.02.2003 № 2911-13

Настоящим подтверждается, что

Ларин Олег Вячеславович
 (И.О.Ф. не заполнено)

Паспорт: Серия 7411 № 0100444401, 01.02.04 УФСБ РОССИИ ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ в г. Шуя, ул. Вокзальная, 41 № 05А02021622012

Место работы: Ивановская область, Шуя, ул. Вокзальная, 41
 ИНН: 37061009730

Имеется в наличии: 1317 руб. 14.05.2003 года

и по состоянию на 18.02.2003 года № 2911-13 от 29.07.1998 г. «Об организации деятельности в Российской Федерации и осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации и саморегулирование оценочной деятельности», а также на основании трудового договора между страхователем и страхователем, в котором предусмотрено требованием установленным федеральным законодательством.

Исполнитель: И.О.Ф. не заполнено
 Директор: И.О.Ф. не заполнено
 С.Е. Петров



ИП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Борокская Слобода д.13
127184, М.кв.м.кв.10
Телефон: +7(495) 302-94-79
E-mail: info@oao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

18.02.2013 №65-0213

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ларина Олегу Вячеславовичу

(И.О. Фамилия и имя полностью с отчеством)

о том, что Ларин Олег Вячеславович

(И.О. Фамилия)

является членом некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

и включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

18.05.2008 г. за регистрационным № 1317.

Генеральный директор _____

М.П.

Е.В. Петрова



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027867-1

10 августа 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности выдан на основании постановления

«Оценка недвижимости»

выдан Ларину Олегу Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный регистр оценщиков»

от 10 августа 2021 г. № 212

Директор _____

(Handwritten signature)

Квалификационный аттестат выдан на три года и действует
до 10 августа 2024 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 134168498004

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О. ОЦЕНЩИКА), ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ СТРАХОВОГО ПОЛИСА
Объект страхования: индивидуальные интересы, связанные с:
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователем) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) третьим лицам, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователем) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности.

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

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленной наступлением и законную силу решение арбитражного суда или национального Страхового факта:
- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по каждому страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
300 000,00 (Триста тысяч рублей (60 копеек))	Не установлена	Не установлена	1 002,00 (Одна тысяча два рубля 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ
(в % от страховой суммы) 0,33 %

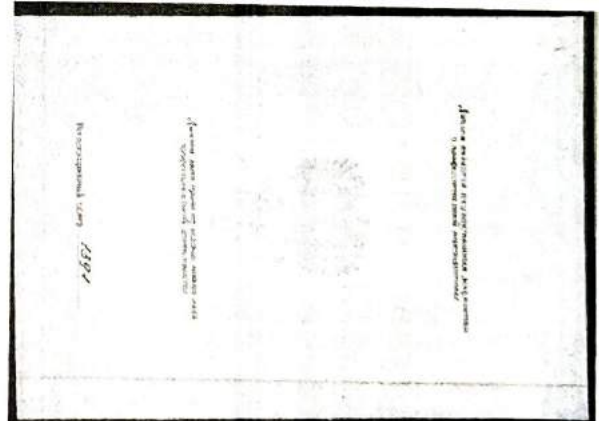
ВЗНОШЕНИЕ И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
единовременно в срок не позднее 01 августа 2022 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОЛИСА СТРАХОВАНИЯ:
с «18 августа 2022 г. по «31 июля 2024 г.

Способы решения споров: Лимит ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, всем расходам Страхователя, понесенным в ст. 103.2 - 103.4. Правила страхования по всем страховым случаям (общая сумма страховых возмещений по типовым расходам Страхователя) устанавливаются в размере 10% от годовой страховой суммы, за исключением по страхованию, заключенные разделом 4. Правила страхования. Кроме того, страховая не является случайя возмещения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке имущественной стоимости объектов транспортной средств (включаяной технической документации транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЕ
Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (титул до титулу - приложение к страхованию) - на 4 л.
Приложение № 2 - Правила № 1140 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности на профессионального лица, с которым заключен трудовой договор, от 16 апреля 2021 года САО «ВСК».

Страхователь с ПРАВИЛАМИ № 1140 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, от 16 АПРЕЛЯ 2021 года САО «ВСК» ПРИЗНАКОМЛЕН, ОДНИ ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ УВЕДОМЛЕНИЯ ПРИНЯТИ СТРАХОВАНИЯ ПОДПИСАЛ.



ИП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

18.05.2008 г. за регистрационным № 1317.

Генеральный директор _____

М.П.

Е.В. Петрова

ИП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

18.05.2008 г. за регистрационным № 1317.

Генеральный директор _____

М.П.

Е.В. Петрова

Число обучающихся
Учебное заведение профессионального образования
Институт переподготовки обучающихся

Переподготовка специалистов в области
Дарин Олег Вячеславович
с 03 июля 2017 г. по 18 марта 2018 г.
в области профессионального образования (в т.ч. в области переподготовки специалистов)
на профессиональный квалификационный уровень
«Судебная подготовка техника и специалистов
аккредитации образовательных
(образовательных учреждений) учреждений»

Результат аттестации (по результатам экзамена)
на 18 марта 2018 г.
по специальности «Судебная подготовка техника и специалистов аккредитации образовательных (образовательных учреждений) учреждений»
на уровне профессиональной подготовки по оценке

ДИПЛОМ
СП74.07.05.01.13

Аккредитация образовательных учреждений

Дата окончания курса
12.2018
Имя
Павлюк
Адрес учебного заведения
30.01.2018



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 030365-2 от 01 октября 2021 г.

История на квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

Имя Дарин Олег Вячеславович

на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный регулятор»

от 01 октября 2021 г. № 220

Директор  А.С. Бузкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 01 октября 2024 г.

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

№ п/п	Наименование	Количество часов	Оценка
1.	Общая профессиональная дисциплина	68	зачетно
2.	Виды и разновидности оценочной экспертизы объектов гражданско-правовых споров в судебном процессе	14	зачетно
3.	Технологии судебной экспертизы в гражданском процессе	14	зачетно
4.	Судебная экспертиза в гражданском процессе	14	зачетно
5.	Общая профессиональная дисциплина	14	зачетно
6.	Профессиональная деятельность эксперта-техника	14	зачетно
7.	Судебная подготовка специалистов (экспертных учреждений) техники	16	зачетно
8.	Аттестация рабочих специальностей в судебном процессе	70	зачетно
9.	Техника и технология судебной экспертизы в гражданском процессе	14	зачетно
10.	Техника и технология судебной экспертизы в гражданском процессе	14	зачетно
11.	Техника и технология судебной экспертизы в гражданском процессе	14	зачетно
12.	Техника и технология судебной экспертизы в гражданском процессе	14	зачетно
13.	Техника и технология судебной экспертизы в гражданском процессе	14	зачетно
14.	Итого часов по дисциплинам	320	зачетно

Всего 320 часов



Руководитель
Секретарь 

**СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТНЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ И ЭКСПЕРТОВ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ
РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»
Регистрационный № РОСС RU. 31792.64083.00 от 22.11.2017**

№ PS 001725

**СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ
СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА**

Действителен с 19 апреля 2021 г. по 19 апреля 2024 г.

НАСТОЯЩИМ СЕРТИФИКАТОМ УДОСТОВЕРЯЕТСЯ, ЧТО

Дарин Олег Вячеславович

СЕРТИФИЦИРОВАН(А) В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭКСПЕРТОВ В ОБЛАСТИ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ИМЕЕТ ПРАВО САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ.

19.1. «Исследование промышленных (внепроизводственных) товаров, в том числе с целью присвоения их оценки»

 Руководитель органа по сертификации  А.И. Савушкин