

КОПИЯ ВЕРНА

Ц.О. Главного врача
Д.А. Мясоедова

Прошито, пронумеровано
и пронумеровано
на 63 листах



УТВЕРЖДАЮ

ген. директор

Ларин О.В.

(должность, подпись, фамилия)

«15» июня 2023 года

м.п.

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

Свидетельство о государственной регистрации
№997 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 № 15/30-623

по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества: нежилое здание, общей площадью 51,7 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Иваньково, д. 52 (кадастровый номер 37:08:011608:591)

Заказчик: Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Комсомольская центральная больница»

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

Эксперт-оценщик: Ларин Олег Вячеславович

Дата составления: 15.06.2023г.

ИВАНОВО 2023

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором на оценку №31/1 от 31.05.2023г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело оценку по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по состоянию на 15.06.2023г.

Заказчик оценки	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Комсомольская центральная больница» 155150, Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Колганова, д. 1 тел:8(49352)4-14-01, адрес электронной почты: kom-crb@yandex.ru Банковские реквизиты: ИНН 3714000643/ КПП 371401001 ОГРН 1023701624836/ ОКПО 01925065 Банк Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново л/с 20336Ц21380 Р/С 03224643240000003300 ЕКС 40102810645370000025 БИК 012406500
Исполнитель	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 № 22420В4000004 Страховое открытое акционерное общество «ВСК».
Оценщик	Ларин Олег Вячеславович. Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6. Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 027861-1 от 10.08.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 212. (действует до 10.08.2024г.) -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 030365-2 от 01.10.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 220. Срок действия квалификационного аттестата до 01.10.2024г. - Страховой полис № 22420В4000003. Страховое акционерное общество «ВСК».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задачи оценки	Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости для продажи имущества
Состав оцениваемого имущества	Нежилое здание, общей площадью 51,7 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Ивановково, д. 52 (кадастровый номер 37:08:011608:591)
Правообладатель	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Комсомольская центральная больница».
Дата составления отчета об оценке и его номер	15.06.2023г. № 15/30-623
Действительная дата оценки	15.06.2023г.
Основание для проведения оценки	Договор на оценку №31/1 от 31.05.2023г.
Срок проведения оценки	31.05.- 15.06.2023г.

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 подхода к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	328088	1	328088
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			328088

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 15.06.2023г.

№п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС
1	Нежилое здание, общей площадью 51,7 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Иваньково, д. 52 (кадастровый номер 37:08:011608:591)	328088 в т.ч. НДС – 54681,33

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"> Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки; 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; Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 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. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;

	<ul style="list-style-type: none"> - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
--	---

1. Задание на оценку

1.1. Краткое изложение основных фактов

Заказчик оценки	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Комсомольская центральная больница» 155150, Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Колганова, д. 1 тел:8(49352)4-14-01, адрес электронной почты: kom-crb@yandex.ru Банковские реквизиты: ИНН 3714000643/ КПП 371401001 ОГРН 1023701624836/ ОКПО 01925065 Банк Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново л/с 20336Ц21380 Р/С 03224643240000003300 ЕКС 40102810645370000025 БИК 012406500
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задачи оценки	Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости для продажи имущества
Состав оцениваемого имущества	Нежилое здание, общей площадью 51,7 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Ивановково, д. 52 (кадастровый номер 37:08:011608:591)
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится для продажи с аукциона
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 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

	<p>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, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика</p>
Дата составления отчета об оценке	15.06.2023г. № 15/30-623
Действительная дата оценки	15.06.2023г.
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	Договор на оценку №31/1 от 31.05.2023г.
Срок проведения оценки	31.05.- 15.06.2023г.

1.2. Технология оценки объектов недвижимости (сооружений)

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

1.3. Стандарты оценки с обоснованием их выбора

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

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

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

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

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

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

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

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

Заказчик: Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Комсомольская центральная больница» 155150, Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Колганова, д. 1
 тел:8(49352)4-14-01, адрес электронной почты: kom-crb@yandex.ru
 Банковские реквизиты: ИНН 3714000643/ КПП 371401001
 ОГРН 1023701624836/ ОКПО 01925065

Банк Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново
 л/с 203361Ц21380
 Р/С 03224643240000003300
 ЕКС 40102810645370000025
 БИК 012406500

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 Сбербанк России г. Иваново
 БИК 042406608 кор/счет № 3010181000000000608 Расчетный счет № 40702810617000007210

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

Ларин Олег Вячеславович – Оценщик;

Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6.
 Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru

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

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

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке ПП № 988092 от 28.06.2006 года «Международная академия оценки и консалтинга» г. Москва по 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 № 22420B4000004. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Срок действия с 01 августа 2022г. до 31 июля 2023г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- государственный реестр Министерства Юстиции РФ - регистрационный № 3648

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

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

13.1 «Исследование обстоятельств ДТП»,

13.2 «Исследование технического состояния транспортных средств»,

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

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

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

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

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

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

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

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

- стаж работы по экспертным специальностям - 16 лет.

2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.	
Общие понятия оценки.	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Итоговая стоимость объекта оценки	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Дата проведения	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)

оценки	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 и ограничения проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений: 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,</p>

		<p>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 расчетных разделах настоящего Отчета.</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 расчета результата оценки.</p>
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	при	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина на рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим</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>
--	---

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

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

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

**5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНИЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- Технический паспорт на здание ФАПа.
- Свидетельство о праве на постоянное (бессрочное) пользование земельным участком.

6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Технические параметры и другие характеристики объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки
1	<p>Нежилое здание, общей площадью 51,7 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Ивановково, д. 52 (кадастровый номер 37:08:011608:591)</p> <p>Остаточная стоимость – 0 рублей.</p> <p>Земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования.</p> <p>Материал стен - щитовые</p> <p>Коммуникации - отопление (печное), электроосвещение.</p>

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

6.2. Анализ технического состояния зданий (сооружений)

Расчет совокупного износа оцениваемого сооружения

Физический износ

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

Величина физического износа определялась по формуле:

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

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

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

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

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

Величина физического износа на дату проведения оценки определена на уровне 55%

Функциональный износ

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

Внешний износ

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

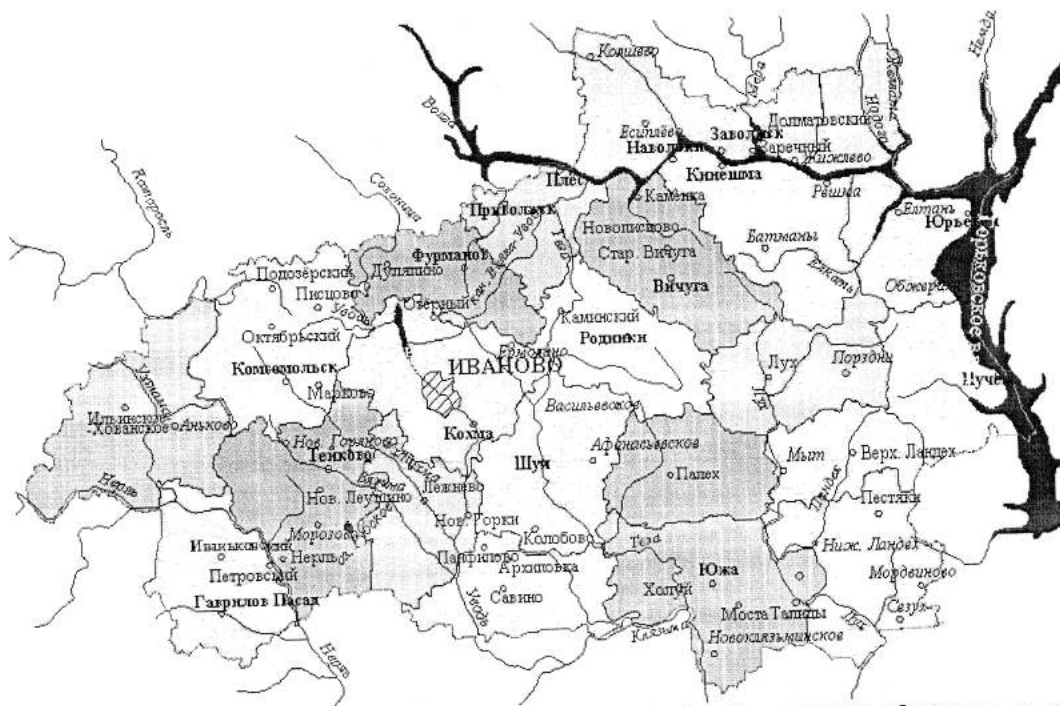
6.3. Описание и анализ локального местоположения

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

Комсомольский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на западе Ивановской области России.

Административный центр — город Комсомольск.

Население — 19719 чел. (2019)



Комсомольский район граничит на севере с Ярославской и Костромской областями, на западе с Ильинским районом, на юге с Тейковским, на востоке с Фурмановским и Ивановским. В районе берут своё начало реки Уводь и Ухтохма.

Комсомольский район богат лесами и озёрами и прекрасно подходит для любителей грибной, рыбной и ягодной охоты. Имеются месторождения торфа, глины, песчано-гравийных смесей.

Городское население (город Комсомольск) составляет 42,93 % населения района.

В районе выращивают рожь, овёс, пшеницу, ячмень, горох, рапс, картофель, овощи. Развивается молочно-мясное животноводство.

Анализ, комментарии, выводы.

Положительные характеристики территории позволяют предполагать низкий 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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и международные отношения, общественно-экономическую систему страны, макроэкономические показатели и их динамику, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются экономические условия и перспективы рынка, рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными 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 и развила вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка,

магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Распространение военных баз США (более 700) по всему миру, массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к захвату республик.

ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны дестабилизация и войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад окружил Россию военными базами НАТО, вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с нацистской Германией без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны), после заявления главы Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ и Народной милиции республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины.

В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах НАТО на Украине, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы:

- фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл.,

- размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок.

Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой

капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальные государства, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2022.pdf>, зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика.

(в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		1 кв. 2022г.
		млрд руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+2,7	+3,5
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+2,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	-0,8

		2021г.	Янв-июнь 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+2,0
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+2,2
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+4,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		+40,2
8.	- жилых помещений	+12,7	
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+5,9
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+0,5
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,1	+1,2
13.	трубопроводного	+7,4	-0,1
14.	автомобильного	+5,0	+1,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-3,4
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+4,5
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+1,4
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:		
19.	- номинальная	+9,8	+12,9
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-0,9
21.	Ключевая ставка с 25.07.2022г. составляет, %:	+6,5	+8,0
22.	Инфляция (годовая) на конец июля 2022 года (г/г)	+6,7	+15,1

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	2022/2021, %
23.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-май 2022 г.	+2,6р из которых за счет оперируемых активов 2 000,4 р	+50,9
24.	Кредиторская задолженность организаций на 01.06.22	+18,6	+20,9
25.	- просроченная кредиторская задолженность	5,0 % от кредиторской	5,0 % от кредиторской
26.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.06.22	+19,5	+20,7
27.	Средства (вклады, депозиты) физ. лиц, привлеченные банками, на 01.06.22	+5,5	+2,7

28	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.06.22	+23,9	+14,6
29	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+20,8
30	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,5%	0,5%
31	Международные резервы (ЗВР), на 29.07.22г. 571,2 млрд. долл. США	+6,3	-4,7
32	Фонд национального благосостояния, на 01.07.22г. 10,8 трлн. руб. или 210,6 млрд. долл. США (3,1% от ВВП)	-0,5	-20,6
33	Государственный внешний долг, на 01.07.22г. 58,1 млрд. долл. США	+5,3	-0,7

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение реальных зарплат и располагаемых доходов большинства населения. Ужесточение Банком России кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но останавливая кредитование оборотных средств, удушает бизнес, особенно, средний и малый.

Государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары. Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами.

Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду объемов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому в условиях существующей финансово-кредитной политики, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов, предполагаем, что рынок первичной недвижимости идёт к фазе спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в

начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиру на вторичном рынке или в новостройке только с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также подлежит коррекции. Объем предложения объектов сначала уменьшится из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике, а затем восстановится по мере стабилизации обстановки.

Рынок аренды ожидает снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться в соответствии с себестоимостью строительства и затратами на содержание объектов, которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений.

Выводы по общей политической и социально-экономической обстановки в стране

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую 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 рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий.

Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу

приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»),

индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу		Март 2023 к декабрю 2022	Сравнито: март 2022 к декабрю 2021
	февраль 2023	март 2023		
Индекс потребительских цен	100,8	100,1	102,0	111,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	100,6	100,4	102,3	107,0
Сводный индекс цен на продукцию (траты, услуги) инвестиционного назначения	101,0	100,5	102,7	110,8
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,0	100,0	100,0	104,9
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	96,8	103,4	100,2	107,0

1) Прогноз с индексом поправки, предположительно это реализация на промышленной стадии работы.

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 четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройка, 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:

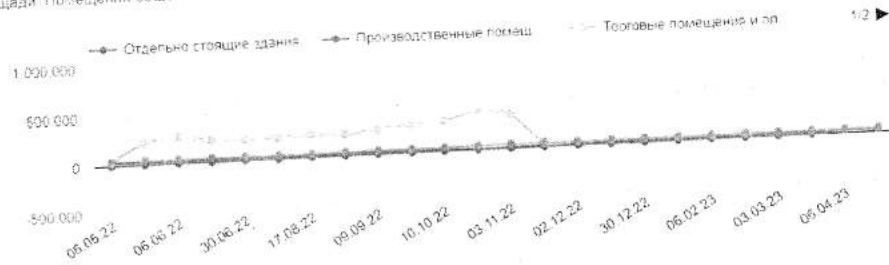
- здания правительственных и административных учреждений; - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; - религиозные объекты.

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 коммерческой недвижимости в Ивановской области

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 20.04.2023)
Отдельно стоящие здания (м ²)	31 449 руб.	+31 449 руб. за м ²	160 000 - 109 989 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	22 391 руб.	-5 424 руб. за м ²	3 000 000 - 500 004 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	51 034 руб.	+12 181 руб. за м ²	3 700 000 - 272 408 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	39 568 руб.	-6 321 руб. за м ²	991 935 - 272 408 000 руб. за объект

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Вид цены	предложение	предложение	предложение
Земельный участок	входит в состав ЕОН	входит в состав ЕОН	не входит в состав ЕОН
Стоимость единого объекта, руб.	450000	750000	181000
Стоимость 1 кв.м., руб.	10441	15957	4104
Дата предложения	2 квартал 2023	2 квартал 2023	2 квартал 2023
Ссылка на источник информации в сети Интернет	https://www.avito.ru/ (см. Приложение)		

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

Анализируя рынок земельных участков, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах земельных участков под индустриальную застройку:

- 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 см. расчетную часть отчета об оценке.

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</p>

	<p>использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.</p> <p>Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.</p> <p>Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта</p>
Анализ и выводы по анализу НЭИ	Учитывая юридическую правомочность, физическую осуществимость, финансовую оправданность, максимальную эффективность, наиболее эффективное использование как объект торгового назначения.

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>
Сравнительный подход	<p>Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p>Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:</p> <p>Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.</p> <p>Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.</p> <p>Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, 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>
Доходный подход	<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>

Затратный подход	<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 показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.</p>
------------------	--

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"/> Подход к оценке по затратам (затратный подход) базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.</p> <p>Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту.</p> <p>Затратный подход оценки в классическом виде, по мнению оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с функциональным устареванием строительных решений. Расчет данным методом приведет к большой погрешности при вычислениях. Поэтому рассматривать затраты на формирование объекта оценки следует считать некорректным. Расчет стоимости</p>
---	--

коммуникаций - сооружения трубопроводного транспорта произведён с использованием затратного подхода к оценке.

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

□ Доходный подход отражает мотивацию типичного инвестора доходной собственности: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта, стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется как стоимость прав на получение им доходов. Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

Доходный подход рассматривает стоимость в качестве текущей стоимости будущих выгод, получаемых от собственности, и обычно определяется путем капитализации определенного уровня дохода. Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса). При этом бывает сложно распределить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

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

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

11.1. Сравнительный подход

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 продажи) с имуществом, аналогичным оцениваемому.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации позволил выявить данные о сделках (предложениях продажи) с имуществом, аналогичным оцениваемому. В рамках раздела анализа рынка экспертом было установлено необходимое и достаточное количество объявлений предложений.

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

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

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Местоположение	Ивановская область, Южский р-н, Талицко-Мугреевское сельское поселение, с. Талицы, Пионерская ул., 7	Ивановская область, Верхнеландеховский р-н, Мытское сельское поселение, с. Мыт, Заречная ул., 39	Ивановская область, Тейковский р-н, станция Пелгусово, Станционная ул., 2
Характеристика объекта	Нежилое здание торгового назначения с земельным участком	Нежилое здание торгового назначения с земельным участком	Нежилое здание свободного назначения
Материал стен	сборно - щитовые,	сборно - щитовые	кирпичное
Коммуникации	Электроэнергия, автономное отопление	Электроэнергия, автономное отопление	Электроснабжение, отопление печное
Этажность	1	1	2
Общая площадь объекта, кв. м:	43,1	47	44,1
Наличие коммуникаций	+	+	+
Состояние помещений	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.
Вид права	собственность	собственность	собственность
Вид цены	предложение	предложение	предложение
Земельный участок	входит в состав ЕОН	входит в состав ЕОН	не входит в состав ЕОН
Стоимость единого объекта, руб.	450000	750000	181000
Стоимость 1 кв.м., руб.	10441	15957	4104
Дата предложения	2 квартал 2023	2 квартал 2023	2 квартал 2023
Ссылка на источник информации в сети Интернет	https://www.avito.ru/ (см. Приложение)		
Доля земельного участка %*	30%	30%	0%
Стоимость земельного участка, руб.	135000	225000	0
Стоимость здания, руб.	315000	525000	181000
Стоимость руб./ 1 кв.м.	7309	11170	4104

* Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости 20-30%. Источник: Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860).

Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Для дальнейших расчетов необходимо сопоставить аналоги и оцениваемый объект по основным ценообразующим показателям. При отличии аналога и Объекта оценки по какому-либо показателю в цену аналога вносились соответствующие корректировки.

Таблица 2. Расчет стоимости объекта в рамках применения сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Стоимость объекта, руб.		315000	525000	181000
Стоимость объекта руб./кв.м.		7309	11170	4104
Вид цены		предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторговывание, %		-15,7%	-15,7%	-15,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		6161	9416	3460
Дата предложения		2 квартал 2023	2 квартал 2023	2 квартал 2023
Корректировка на дату предложения, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		6161	9416	3460
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь объекта, кв.м.	51,7 (≈50)	43,1	47	44,1
Корректировка на размер помещения, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6161	9416	3460
Материал стен	Щитовые, обложены кирпичом	сборно - щитовые,	сборно - щитовые	кирпичное
Корректировка на материал стен		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6161	9416	3460
Качество отделки, %	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.
Корректировка на состояние отделки, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		6161	9416	3460
Местоположение	Ивановская область, Комсомольский район	Ивановская область, Южский р-н, Талицко-Мугреевское сельское поселение, с. Талицы, Пионерская ул., 7	Ивановская область, Верхнеландеховский р-н, Мытское сельское поселение, с. Мыт, Заречная ул., 39	Ивановская область, Тейковский р-н, станция Пелгусово, Станционная ул., 2
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6161	9416	3460
Наличие системы коммуникаций	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6161	9416	3460
Физический износ	55	50	50	60
Корректировки на износ, кК		1,00	1,00	1,50
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6161	9416	3460
Вес		1/3	1/3	1/3
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
Взвешенная стоимость	-	-	-	-
Среднее значение	6346	-	-	-
Итого рыночная стоимость за 1 кв.м.	6346	-	-	-
Площадь объекта, кв.м.	51,7			
Итого рыночная стоимость объекта недвижимости, рублей	328088	-	-	-

Оценщик учел следующие виды корректировок:

1. Оцениваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов-прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.
2. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.
3. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.
4. Время продажи/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. В течение анализируемого периода времени колебаний в стоимости 1 кв. м аналогичной недвижимости не наблюдалось. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.
5. Поправка на торг. Обоснование корректировки для офисно-торговой недвижимости принято согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020 с. 286-327.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотемпальные офисы (офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%

6. Использование/назначение – корректировка не требуется;
7. Корректировка на размер площади вносится, если площадь объекта отличается от площади объекта-аналога. Обоснование корректировки принято согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020 с. 215, т.102. 1.

Площадь, кв.м.		Аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,786	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

8. Корректировка на дату проведения оценки производилась, вследствие того, что дата предложения объектов – аналогов соответствует дате проведения оценки.
9. Корректировка на состояние внутренней отделки. Корректировка на состояние отделки принята согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород –2020, с. 266-268.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		нижний	верхний	нижний	верхний
Удельная цена					
Отношение удельной арендной ставки объекта требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,79	0,81	0,74	0,88
Отношение удельной арендной ставки с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной арендной ставки с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24	1,14	1,31

10. Подъездные пути – корректировка не требуется;
11. Инженерные коммуникации – Корректировка на материал основных конструкций принята согласно данным Статистики рынка недвижимости портала StatRielt и представлена в следующей таблице.

Таблица. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Показатель	Цена		
	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Неотопляемые / отапливаемые здания и помещения	0,69	0,59	0,81
Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,85	0,91
Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,89	0,95
Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,93	0,97
Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,96	0,98

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2227-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

12. Близость к транспортным и людским потокам – корректировка не требуется;
13. Удаленность от остановки общественного транспорта – корректировка не требуется;
14. Местоположение- Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. Ниже представлена таблица из "Справочника оценщика недвижимости-2020 . Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода" под ред. Л. А. Лейфера, отражающая зависимость стоимости офисно-торговой недвижимости от местоположения.

Территориальные зоны в пределах региона	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Матрицы коэффициентов

Таблица 56

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,86	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,29	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

15. Корректировка на материал стен – в рассматриваемых стоимостных и качественных показателя объектов – аналогов зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.
16. Корректировка на физический износ объекта: размер поправки: $K = (1 - \text{Иощ}/100) / (1 - \text{Иан}/100)$.
17. Стоимость оцениваемого нежилого здания определялась как средневзвешенная величина с равным коэффициентом 1/3 для каждого из 3-х аналогов, поскольку применяемые корректировки для объектов привели к сходному результирующему значению для каждого из 3 аналогов. Введение средневзвешенного значения не требуется.

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 - среднее квадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднее квадратического 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 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 рыночной стоимости объекта, полученной в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Объекты оценки	Величина рыночной стоимости, рублей
1	Нежилое здание, общей площадью 51,7 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Ивановково, д. 52 (кадастровый номер 37:08:011608:591)	328088

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 объекта недвижимости произведен с применением сравнительного подхода к оценке.

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

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

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

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	328088	1	328088
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			328088

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Договором на оценку №31/1 от 31.05.2023г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело оценку по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по состоянию на 15.06.2023г.

Заказчик оценки	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Комсомольская центральная больница» 155150, Ивановская область, г. Комсомольск, ул. Колганова, д. 1 тел:8(49352)4-14-01, адрес электронной почты: kom-crb@yandex.ru Банковские реквизиты: ИНН 3714000643/ КПП 371401001 ОГРН 1023701624836/ ОКПО 01925065 Банк Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново л/с 20336121380 Р/С 03224643240000003300 ЕКС 40102810645370000025 БИК 012406500
Исполнитель	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 № 22420В4000004 Страховое открытое акционерное общество «ВСК».
Оценщик	Ларин Олег Вячеславович. Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6. Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 027861-1 от 10.08.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 212. (действует до 10.08.2024г.) -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 030365-2 от 01.10.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 220. Срок действия квалификационного аттестата до 01.10.2024г. - Страховой полис № 22420В4000003. Страховое акционерное общество «ВСК».

Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задачи оценки	Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости для продажи имущества
Состав оцениваемого имущества	Нежилое здание, общей площадью 51,7 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Иваньково, д. 52 (кадастровый номер 37:08:011608:591)
Правообладатель	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Комсомольская центральная больница».
Дата составления отчета об оценке и его номер	15.06.2023г. № 15/30-623
Действительная дата оценки	15.06.2023г.
Основание для проведения оценки	Договор на оценку №31/1 от 31.05.2023г.
Срок проведения оценки	31.05.- 15.06.2023г.

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 подхода к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	328088	1	328088
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			328088

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 15.06.2023г.

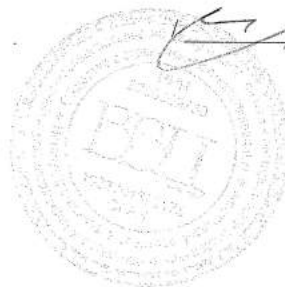
№п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС
1	Нежилое здание, общей площадью 51,7 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Иваньково, д. 52 (кадастровый номер 37:08:011608:591)	328088 в т.ч. НДС – 54681,33

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

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

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

Эксперт – оценщик



/ Ларин О.В.

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

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 какой 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

Аналог № 1

Торговая площадь, 43 м² в Талицах | Продажа коммерческой недвижимости в Талицах | Авито

Avito

Торговая площадь, 43 м²

450 000 ₽

10 465 ₽ за м²

Позвоните продавцу
+7 (343) 211-330-302

Написать сообщение

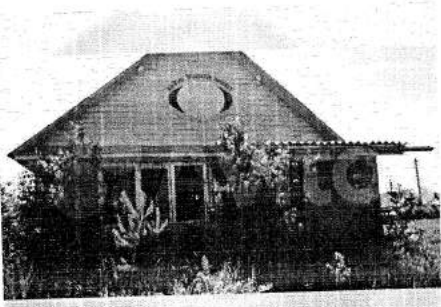
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще варианты? | Там же услуги?

Когда можно посмотреть?

13 объявлений пользователей



Торговая площадь, 43 м² в Талицах | Продажа коммерческой недвижимости в Талицах | Авито

Ивановская область, Южный район, Талицы, Мухоморова сельское поселение, с. Талицы, Пионерская ул., 7

450 000 ₽

10 465 ₽ за м²

Позвоните продавцу
+7 (343) 211-330-302

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще варианты? | Там же услуги?

Когда можно посмотреть?

13 объявлений пользователей

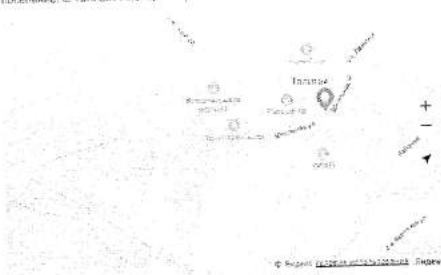
Поддержка на площадке

Учтите

Описание

Продается нежилое здание (магазин) площадью 43,1 кв. м. и земельный участок под ним площадью 504 кв. м. (кад. номер 37.21.030302.45) по адресу Ивановская обл., Южный район, с. Талицы, ул. Пионерская, д. 7.

Нежилое здание 2005 года постройки. Фундамент бетонный, стены - оброчно-щитовые, наружная отделка - декоративный кирпич, кровля двухскатная, покрытая металлочерепицей, окна - пластик, входная дверь металлическая ст. Внутренняя отделка: потолки и стены - пластиковые панели, пол - линолеум. Коммуникации: электроэнергия 10 кВт. Прямая продажа. Цена с НДС. Не является публичной офертой.



https://www.avito.ru/talitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_43_m_291138831

Аналог 2.

Торговая площадь, 47 м² в Лузе | Продажа коммерческой недвижимости в Лузе | Авито

Торговая площадь, 47 м²

750 000 Р

15 947 Р за м²



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё варианты? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо, Значительный вклад - 145000 руб.

Подписаться на продавца

Торговая площадь, 47 м² в Лузе | Продажа коммерческой недвижимости в Лузе | Авито

Расположение

Ивановская область, Верхнеландеховский р-н, Мытовое сельское поселение, с. Мыт. Даринский ул. 39



750 000 Р

15 947 Р за м²

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё варианты? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо, Значительный вклад - 145000 руб.

Подписаться на продавца

Описание

Продается продуктовый магазин с кондиционером расположенный на трассе Иваново-Нижний Новгород, общая площадь 47 кв.м. Рядом с магазином отдельно продается дом с земельным участком. Звоните, предлагаем договориться.

О здании


https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_47_m_2787705496

Аналог 3

Магазин 44,1 м² ст. Пелгусово в Нове-Талитцы | Продажа коммерческой недвижимости в Нове-Талитцы | Авито

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку


181 000 Р
4 104 Р за м²



Юридическое лицо
Коллонтай
Результаты проверки


Подписаться на новости

Безопасно
Безопасно



Магазин 44,1 м² ст. Пелгусово в Нове-Талитцы | Продажа коммерческой недвижимости в Нове-Талитцы | Авито

Расположение
Ивановская область, Тейковский р-н, станция Пелгусово, Станционная ул., 2



181 000 Р
4 104 Р за м²

Юридическое лицо
Коллонтай
Результаты проверки

Подписаться на новости

Безопасно
Безопасно

Описание
Просьба заходить с 8.30 до 17 часов в будние дни.
Ярославский филиал АО «ЖТК» предлагает продажу следующего недвижимого имущества:
Магазин 35, расположенный по адресу: Ивановская обл., р-н. Тейковский, ст. Пелгусово, ул. Станционная, д. 35.
Коммуникации: электроснабжение, отопление печное, водоснабжения, водотведения нет.

[https://www.avito.ru/novo-talitsy/kommercheskaya nedvizhimost/magazin 441 m st. pelgusovo 2171326877](https://www.avito.ru/novo-talitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_441_m_st_pelgusovo_2171326877)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.05.2023г.	37:08:011608:591		
Кадастровый номер:	37:08:011608		
Номер кадастрового квартала:	09.12.2011		
Дата присвоения кадастрового номера:	Инвентарный номер 24.213-002-000001600; Условный номер 37:08:011608:0387:002:000002670		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ивановская область, р-н. Комсомольский, д. Иваново, д. 52		
Местоположение:	51.7		
Площадь:	Нежилое		
Назначение:	данные отсутствуют		
Наименование:	1, в том числе подземных 0		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	Из прочих материалов		
Материал наружных стен:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	496576.95		
Кадастровая стоимость, руб.:	37:08:011608:387		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094E7974B3CA8E1E07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023


инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
03.05.2023г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	37:08:011608:591
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Солодова Екатерина Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3694E7974B3C8A8E107A347CFAD8FA78	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


Здание		Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 5	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3	
03.05.2023г.					
Кадастровый номер: 37:08:011608:591					
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Ивановская область данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-04/114/2012-650 09.08.2012 00:00:00		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Комсомольская центральная больница", ИНН: 3714000643		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 37-37-12/014/2007-536 03.04.2007 00:00:00		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют			
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Здание	
Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	

03.05.2023г. Кадастровый номер: 37:08:011608:591

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

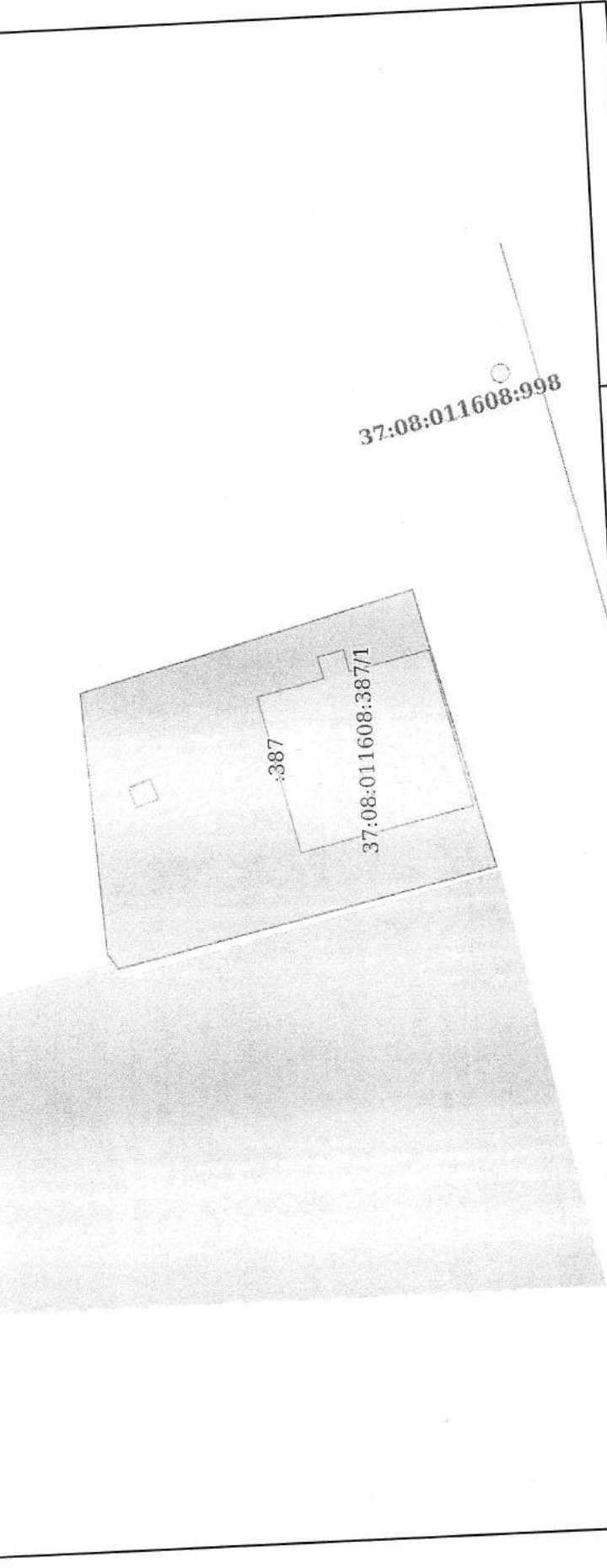
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347C7AD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
Лист № 1 раздела 5	Всего разделов: 3
37:08:011608:591	

Кадастровый номер: 37:08:011608:591

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300	Условные обозначения:
---------------	-----------------------

полное наименование должности	инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B797483CA8E1F07A347CFAD6F478 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.06.2023	

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ

Адрес (местоположение):

Область, республика, край Ивановская
Район Комсомольский
Населенный пункт дер. Иваново
Улица _____
Дом 52

Технический паспорт

на Здание ФАПа
наименование объекта учета

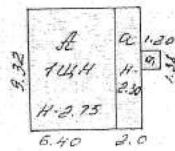
Технический паспорт составлен для целей государственной
регистрации прав на недвижимое имущество

(дата обследования
объекта учета)

28.02.2007

Номер	порядковый	160
	инвентарный	24:213:002:000001600
	кадастровый	54:08:011608:0387:02:000001600

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»
по Ивановской области
Комсомольское обособленное подразделение
Занесено в Единый государственный реестр
объектов территориальной организации
дата: 05.03.2007
инв. №: 24.213.002.000001600
исполнитель: _____



Д. ИВАНЬКОВО

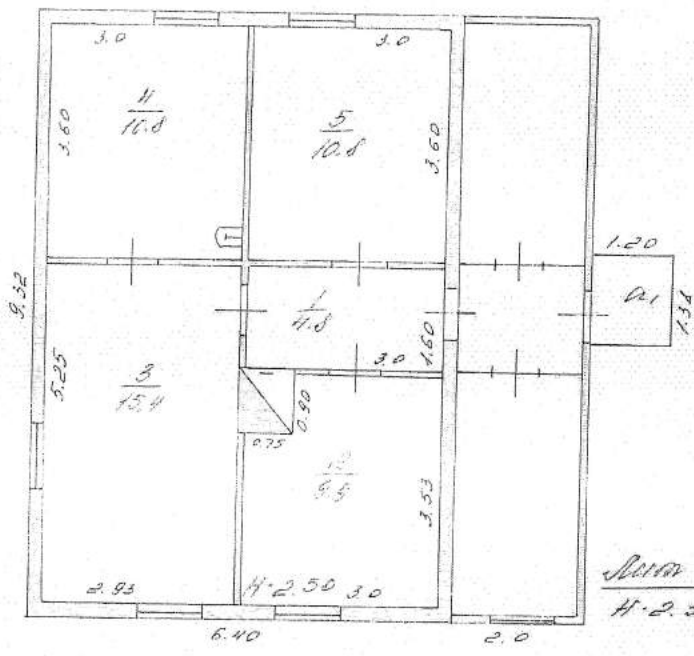
Госзаказ	Деталь	Инд. №
1	СХЕМА ЗЕМЕЛ. УЧ. КОМ. СТРОЕНИЯ №52 В Д. ИВАНЬКОВО	160
280207	МЕЖНИК	ВАКОВА ЛВ
		КАРПЫЧЕВА

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов.	пристройка			Литера	Удельный вес по таблице.	Поправки	Удельный вес с поправками.	Литера	Удельный вес по таблице.	Поправки	Удельный вес с поправками.
	Литера а	Удельный вес по таблице.	Поправки								
Фундаменты	кирпичный летночный	11	0,59	6,49							
Стены и перегородки	2-х тесовые	26	0,59	15,31							
Перекрытия, крыша	шиферная	17	1	17							
Полы	дощатые	7	1	7							
Проемы	простые	14	1	14							
Отделочные работы	окраска	18	1	18							
Электроосвещение	да	4	1	4							
Итого:		100	X	81,79					100	X	
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Итого:		100	X						100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

Наименование пристроек.	№ сборника.	№ таблицы.	Измеритель.	Стоимость измерителя по таблице.	Поправки к стоимости (коэффициенты)								Стоимость измерителя с поправками.	Количество (объем - куб. метр, площ. - кв. метр)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
					Удельный вес	Климатич. район											
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Основное	26	77а	м3	31,8	1,000							31,8	163	5183	41	3058	
Пристройка	28	164а	м3	10,5	0,818							8,6	43	370	45	204	
														5553		3262	



Лит А
H-2.75

Лит А
H-2.30

Госстрой России	г. Москва - Голубый, г. Иваново	Инв. № 160
1	ПРОЕКТНЫЙ ПЛАН	лист 2
2	СТРОЕНИЯ № 52 в д. ИВАНЬКОВО	1:100
28.02.84	РЕЗНИК	ВАКОВА ЛВ КАРПЫЧЕВА
		КС



ОБЛАСТЬ ИВАНОВСКАЯ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 37 АА № 204803 , дата выдачи 12.04.07

"04" апреля 2012 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Постановление Главы администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области №224 от 23.03.2007г.

Субъект (субъекты) права: Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Комсомольская центральная больница", ИНН: 3714000643, ОГРН: 1023701624836, дата гос.регистрации: 13.08.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №2 по Ивановской области, КПП: 371401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ивановская область, Комсомольск г, Колганова ул, д.1

Вид права: Постоянное (бессрочное) пользование

Объект права: земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: Под здание медпункта, площадь 289 кв. м, адрес объекта: Ивановская область, Комсомольский р-н, д. Ивановково, д.52

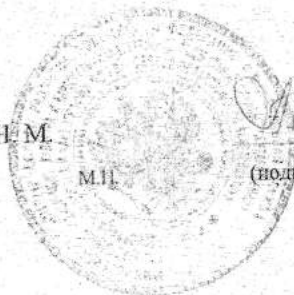
Кадастровый (или условный) номер: 37:08:01 16 08:0387

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" апреля 2007 года сделана запись регистрации № 37-37-12/014/2007-641

Регистратор

Адресова Н. М.



(подпись)

37-СС № 184142

Объект 37:08:011608:387

Кадастровый номер 37:08:011608:387

Адрес (местоположение) Ивановская обл, р-н Комсомольский, д Ивановково, д 52

Дата обновления информации 13.01.2023

Вид объекта недвижимости Земельный участок

Статус объекта Актуально

Дата присвоения кадастрового номера 08.12.2005

Категория земель Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования Для объектов общественно-делового значения

Кадастровая стоимость 106733.48 руб.

Дата определения кадастровой стоимости 01.01.2022

Дата внесения кадастровой стоимости 12.01.2023

Площадь, кв.м 289

Ранее присвоенный Кадастровый номер 37:08:01 16 08:0387

Право Собственность, №37-37-04/114/2012-685 от 09.08.2012

Право Постоянное (бессрочное) пользование, №37-37-12/014/2007-641 от 12.04.2007

Право Собственность

Областное бюджетное учреждение здравоохранения

«Комсомольская центральная больница»

Лаборатория судебных
экспертиз

г.Иваново, Б.Хмельницкого,30

155150, Ивановская область, г.Комсомольск,
ул.Колганова, д.1
☎ (49352) 2-14-01, факс 2-14-01
E-mail: kom-crb@yandex.ru

ИНН 3714000643 КПП 371401001
01.06.2023 564

№ _____
на № _____ от _____

Справка

ОБУЗ «Комсомольская ЦБ» сообщает, что на 01.06.2023г. остаточная стоимость составляет 0,00 рублей на объекты недвижимости:

- Здание расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Михеево, д.19, (кадастровый номер 37:08:010712:247);
- Здание расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, с. Кулеберьево, ул. Центральная, д.18А, (кадастровый номер 37:08:011815:403);
- Здание расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Ивановково, д.52, (кадастровый номер 37:08:011608:591).

И.о. главного врача:

Главный бухгалтер:

Л. В. Минаева

Е. И. Чернецова

Исполнитель:
Бухгалтер Одинцова Т.Ю.
8(49352)4-17-37

