



БИЗНЕСОЦЕНКА

ИНН 3703012446, ОГРН 1023701272649
РосБизнесОценка.рф

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 419/10/2021

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ИМУЩЕСТВА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ И РЫНОЧНОЙ ВЕ-
ЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ НЕЖИЛОЕ ЗДА-
НИЕ, 1-ЭТАЖНЫЙ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 251,8 КВ.М, КА-
ДАСТРОВЫЙ НОМЕР :37:14:010413:89, РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, Г. ПУЧЕЖ, УЛ. 1-Я
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ, Д. 20А.**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	29 ОКТЯБРЯ 2021 Г.
ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	19 ОКТЯБРЯ 2021 Г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	19 ОКТЯБРЯ 2021 Г.

г. Кинешма

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ:	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	8
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	11
5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	13
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	14
8.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	15
8.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
8.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	22
9.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	22
9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	24
9.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ	26
9.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	28
9.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ	31
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	36
10.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	38
10.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	48
10.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	49
11. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	51
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	52
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	54
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	91

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 419/10/2021 от 19 октября 2021 года.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	<p>Право временного пользования и владения на условиях договора аренды нежилого помещения в год без НДС без коммунальных платежей.</p> <p>Арендная плата определяется для здания, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 251,8 кв.м, кадастровый номер :37:14:010413:89, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1я Производственная, д.20а</p>
Состав объекта оценки	<p>Объект оценки имеет следующий состав:</p> <p>Право временного пользования и владения на условиях договора аренды нежилого помещения в год без НДС без коммунальных платежей.</p> <p>Арендная плата определяется для здания, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 251,8 кв.м, кадастровый номер :37:14:010413:89, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1я Производственная, д.20а</p>
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	<p>В отчете оценивается право временного пользования и владения.</p> <p>Право собственности на нежилое здание с кадастровым номером: 37:14:010413:89 на момент оценки принадлежит Ивановской области Российской Федерации согласно Свидетельству о государственной регистрации права: 37-СС №464660 от 22.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись за №37-37-09/169/2014-328 от 22.08.2014г.</p> <p>Право оперативного управления на нежилое здание с кадастровым номером: 37:14:010413:89 на момент оценки принадлежит бюджетному государственному учреждению Ивановской области «Юрьеvecкая районная станция по борьбе с болезнями животных» (ОГРН 1033700731668, ИНН 3727005085), согласно Свидетельству о государственной регистрации права: 37-СС №464661 от 22.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись за №37-37-09/169/2014-329 от 22.08.2014г.</p> <p>Согласно данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online, ограничения и обременения не зарегистрированы.</p> <p>Итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования и владения на условиях аренды определена при соблюдении следующих условий предполагаемого Договора аренды, согласно которому:</p> <p>– итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования и владения на условиях договора аренды 1 кв.м нежилых</p>

	<p>помещений рассчитывалась без НДС без коммунальных платежей;</p> <p>–расходы Арендатора на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Договорами на возмещение расходов, не включаются в установленную Договором сумму арендной платы;</p> <p>–Итоговая величина рыночной стоимости помещений права временного пользования и владения на условиях аренды в месяц рассчитывалась без учета коммунальных, эксплуатационных расходов, без платы за пользование общим имуществом;</p> <p>– размер арендной платы и порядок ее оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год путем направления Арендодателем соответствующего уведомления.</p> <p>Операционные расходы не прописаны в предоставленном договоре, по предоставленному анализу рынка, как правило, операционные расходы уже включены в арендную плату.</p> <p>При оценке стоимости объектов недвижимости обременения не учитываются.</p>
--	---

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Подход к оценке	Величина арендной платы за 1 кв. м. в год здания, руб. с НДС	Величина арендной платы за 1 кв. м. в год здания, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС
Сравнительный	324	270	Не применялся, обоснован отказ	Не применялся, обоснован отказ
Доходный	Не применялся, обоснован отказ	Не применялся, обоснован отказ	Не применялся, обоснован отказ	Не применялся, обоснован отказ
Затратный	Не применялся, обоснован отказ	Не применялся, обоснован отказ	438074	365061

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

Название объекта	Величина арендной платы за 1 кв. м. в ГОД, руб. без НДС	Величина арендной платы за 1 кв. м. в МЕСЯЦ, руб. без НДС	Рыночная стоимость, в руб. без НДС	Рыночная стоимость, в руб. с НДС

Рыночная стоимость права временного пользования и владения на условиях договора аренды здания, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 251,8 кв.м, кадастровый номер :37:14:010413:89, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1я Производственная, д.20а	270,00 (ДВЕСТИ СЕМЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ	22,50 (ДВАДЦАТЬ ДВА РУБЛЯ 50 КОПЕЕК)	365061 (ТРИСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН) РУБЛЬ	438074 (ЧЕТЫРЕСТА ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ СЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ) РУБЛЯ
--	---	---	--	--

Рыночная годовая арендная плата увеличивается ежегодно. При этом ее расчет на каждый текущий год производится путем умножения рыночной годовой арендной платы, определенной на предыдущий год, на свободный индекс потребительских цен по Владимирской области, отражающий процент инфляции также за предыдущий год (Представляется территориальным органом федеральной службы Государственной статистики по Ивановской области).

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки).

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: определение рыночной стоимости объекта оценки для заключения договора аренды. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

Объект оценки	Право временного пользования и владения на условиях договора аренды нежилого помещения в год без НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для здания, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 251,8 кв.м, кадастровый номер :37:14:010413:89, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1я Производственная, д.20а
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	В отчете оценивается право временного пользования и владения. Итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования и владения на условиях аренды определена при соблюдении следующих условий предполагаемого Договора аренды, согласно которому: – итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования и владения на условиях договора аренды 1 кв.м нежилых помещений рассчитывалась без НДС без коммунальных платежей;

	<p>–расходы Арендатора на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Договорами на возмещение расходов, не включаются в установленную Договором сумму арендной платы;</p> <p>–Итоговая величина рыночной стоимости помещений права временного пользования и владения на условиях аренды в месяц рассчитывалась без учета коммунальных, эксплуатационных расходов, без платы за пользование общим имуществом;</p> <p>– размер арендной платы и порядок ее оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год путем направления Арендодателем соответствующего уведомления. Операционные расходы не прописаны в предоставленном договоре, по предоставленному анализу рынка, как правило, операционные расходы уже включены в арендную плату.</p> <p>При оценке стоимости объектов недвижимости обременения не учитываются.</p>
Имущественные права на объекты оценки	<p>Право собственности на нежилое здание с кадастровым номером: 37:14:010413:89 на момент оценки принадлежит Ивановской области Российской Федерации согласно Свидетельству о государственной регистрации права: 37-СС №464660 от 22.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись за №37-37-09/169/2014-328 от 22.08.2014г.</p> <p>Право оперативного управления на нежилое здание с кадастровым номером: 37:14:010413:89 на момент оценки принадлежит бюджетному государственному учреждению Ивановской области «Юрьевецкая районная станция по борьбе с болезнями животных» (ОГРН 1033700731668, ИНН 3727005085), согласно Свидетельству о государственной регистрации права: 37-СС №464661 от 22.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись за №37-37-09/169/2014-329 от 22.08.2014г.</p>
Ограничения (обременения) прав	<p>Согласно данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online, ограничения и обременения не зарегистрированы.</p> <p>Обременение прав не учитывается при оценке.</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной стоимости права временного пользования и владения на условиях договора аренды нежилых помещений в год без НДС без коммунальных платежей</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результаты оценки предполагается использовать для сдачи объекта в аренду.</p>
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость. Указание интервала стоимости не требуется.</p>

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	19 октября 2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание.</p> <p>После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки.</p> <p>В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной. Размер вознаграждения Оценщика ни в коей мере не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости права временного пользования и владения на условиях договора аренды, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целями оценки. Но этот Отчет не является гарантией того, что будущие партнеры согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.</p>
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	<p>Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.</p> <p>Отраслевые эксперты при проведении работ не привлекаются.</p> <p>В ходе проведения оценки не требуется указать прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем и определить размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.</p> <p>После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки.</p>

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В ходе проведения работ по оценке Оценщиком применялись следующие стандарты оценки:

1) Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297;

2) Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298;

3) Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299;

4) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 года N 611.

Дополнительно Оценщик руководствовался Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включая Правила деловой и профессиональной этики.

3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки в настоящем подразделе приведены применяемые в оценке специальные понятия и определения.

Общие понятия оценки

Ниже приведены общие понятия оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 1).

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подходы к оценке

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 1).

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

1. *Сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

2. *Доходный подход* - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

3. *Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 2).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Виды стоимости

Ниже приведены виды стоимости согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 2).

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводилась.

2. Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, входящее в состав предприятия, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта.

3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, либо изучения представленной документации.

6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.

7. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки. Указание возможных границ интервалов стоимости объекта оценки не требуется.

8. В отчете годовая плата за пользование земельным участком в составе единой арендной платы, относящейся к оцениваемым помещениям для целей бухгалтерского учета, принята в размере налога на землю, приходящегося на оцениваемые помещения.

9. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

10. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в

отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

11. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.

12. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5. Задание на оценку

Наименование заказчика	Бюджетное государственное учреждение Ивановской области «Юрьевецкая районная станция по борьбе с болезнями животных»
Полное наименование, реквизиты	Отделение Иваново г. Иваново, БИК 042406001, УФК по Ивановской области (БГУ Ивановской области «Юрьевецкий СББЖ», л/сч 20336Ц33110), р/с 40601810400001000001 ИНН 3727005085, КПП 372701001
ОГРН	ОГРН 1033700731668
Дата регистрации	31.12.2003 г
Место нахождения	155450, Ивановская обл., г. Юрьевец, ул. Пушкина, д. 25

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Коновалов Олег Александрович
Почтовый адрес:	155800, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Островского, 9, 2 этаж
Местонахождение оценщика	155800, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Островского, 9, 2 этаж
Номер контактного телефона	+74933158051
Адрес электронной почты:	rosbiznesocenka@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Член Ассоциации «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 28 октября 2010 года, регистрационный № 0011). Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 27.07.2018 года регистрационный № 2566, http://srosovet.ru

<p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</p>	<p>Базовое профессиональное образование в области оценочной деятельности: диплом профессиональной переподготовки оценщиков диплом профессиональной переподготовки оценщиков ПП №983098 регистрационный номер 268 от 26 мая 2006 года, НОУ «Московская финансово-промышленная академия», г. Москва, оценка стоимости предприятия (бизнеса);</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 372402436662 регистрационный номер 069-2017 по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность», ФГБОУ ВО «Ивановский государственный химико-технологический университет» Институт дополнительного профессионального образования, г. Иваново, 2017</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 771801619303 регистрационный номер 15.16 И/ПК-60 по дополнительной профессиональной программе «Экспертиза и проверка отчетов об оценке» ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» г. Москва, 2019.</p> <p>Квалификационный аттестат эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000033-006 бланковый номер 001565-АА006, выданным на основании протокола от 20.09.2013 № 19/200913 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» (№ Р/99 от 20.08.2013 г.) на неограниченный срок.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019932-1 от 31 мая 2021 г. «Оценка недвижимости» выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 31.05.2021 №201</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019933-2 от 31 мая 2021 г. «Оценка движимого имущества» выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 31.05.2021 №201</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке № 904294 по программе «Подготовка управленческих кадров для организации народного хозяйства РФ», ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный энергетический университет имени В.И. Ленина» по программе «Финансовый менеджмент», 2011.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке АА-I № 002830 по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» с правом ведения профессиональной деятельности в области судебной строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости, регистрационный номер Д-0297/17 от 31.07.2017, ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»</p>
<p>Сведения о страховании гражданской ответственности</p>	<p>Полис №433-561-027248/21 от 24.03.2021 г., лимит ответственности 5 000 000 рублей. Срок страхования с 26.03.2021 по 25.03.2022 г.</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>С 2005 года</p>

Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Коновалов О. А. 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.</p> <p>Оценщик Коновалов О. А. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Коновалов О. А. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка», ИНН/КПП 3703012446 / 370301001
Ответственность юридического лица	Профессиональная ответственность застрахована СПАО «Ингосстрах», договор (полис) страхования ответственности Оценщика № 433-561-027168/21 от 24.03.2020г. Срок действия договора (полиса): с 26.03.2021г. по 25.03.2022г
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	1023701272649 от 23.10.2002
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, 9, 2 этаж e-mail: rosbiznesocenka@mail.ru веб-сайт: http://rosbisnes.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке **сторонние** организации и специалисты **не привлекались**.

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке указывается последовательность определения стоимости объекта оценки.

Таблица 8. Этапы оценки

Наименование этапа	Факт выполнения
1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5. Составление отчета об оценке	Проведено

Таблица 9. Анализ информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок).	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия фактического состояния объекта оценки характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, а также на основании портала Росреестра, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании данных Заказчика, а также на основании налогового законодательства	Проведено

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Ниже приведен перечень данных документов, источников информации, а также законодательных актов, нормативных документов и литературы, используемых оценщиком.

I. Законы и нормативные акты:

- 1) Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2009) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция);

II. Методическая литература

- 1) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 114. январь 2021 г.;
- 2) Оценка стоимости имущества: учеб. Пособие / О.М. Вагжагтмаева, П.В. Дронов. Н.Н. Ивлева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.:Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с. (Университетская серия);
- 3) Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие. – М.: – Стройинформиздат. – 256 с.;
- 4) Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости. Родионова Н.В. Анализ и аудит, №2, 2009 г.;
- 5) Справочник 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.;
- 6) Материалы общероссийского информационно-аналитического и научно-практического журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации».

III. Специализированные информационные источники:

- 1) Официальный сайт Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Режим доступа: <http://srosouvet.ru>;
- 2) Официальный сайт Минэкономразвития. Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/minec/main>;
- 3) Официальный сайт Федеральной Службы государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru/>;
- 4) Официальный сайт Территориального органа Федеральной Службы государственной статистики по Владимирской области. Режим доступа: <http://to37.rosreestr.ru/>
- 5) Интернет портал: <https://www.avito.ru>.

В отчете могут быть использованы и другие источники информации.

8.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права: 37-СС №464660 от 22.08.2014г.
2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права: 37-СС №464661 от 22.08.2014г.
3. Копия технического плана на здание гараж от 24 апреля 2014 г.
4. Копия кадастрового паспорта от 04 июля 2014 г №37/301/14-125995

8.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ

В соответствии с п. 3 ФСО-3 отчет об Оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального

органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

Согласно п. 5 ФСО-3 при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Анализ этих пунктов ФСО-3 с учетом показывает, что речь идет о точном описании объекта оценки, его количественных и качественных характеристиках, влияющих на стоимость. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора наиболее полной информации о рынке, существенной и достоверной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для подходов к оценке получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в отчете, а копии представленной документации, согласно п. 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

8.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. Сведения об имущественных правах

Право собственности на нежилое здание с кадастровым номером: 37:14:010413:89 на момент оценки принадлежит Ивановской области Российской Федерации согласно Свидетельству о государственной регистрации права: 37-СС №464660 от 22.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись за №37-37-09/169/2014-328 от 22.08.2014г.

Право оперативного управления на нежилое здание с кадастровым номером: 37:14:010413:89 на момент оценки принадлежит бюджетному государственному учреждению Ивановской области «Юрьевецкая районная станция по борьбе с болезнями животных» (ОГРН 1033700731668, ИНН 3727005085), согласно Свидетельству о государственной регистрации права: 37-СС №464661 от 22.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись за №37-37-09/169/2014-329 от 22.08.2014г.

Данные о балансовой (остаточной) стоимости объекта недвижимости Заказчиком не предоставлены.

В настоящем отчете оценивается право временного пользования и владения объектами оценки на условиях договора аренды.

8.4.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

В отчете оценивается право собственности

Согласно вышеуказанным данным, а также данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online в отношении объекта оценки обременения и ограничения не зарегистрированы.

Кадастровый номер:	37:14:010413:89
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	04.07.2014
Площадь ОКС'а:	251,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1112794,85
Дата внесения стоимости:	04.07.2014
Дата утверждения стоимости:	04.07.2014
Дата определения стоимости:	04.07.2014
Адрес (местоположение):	Ивановская область, Пучежский р-н, г Пучеж, ул Производственная 1-я, д 20а
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Гараж)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Завершение строительства:	1962
Дата обновления информации:	27.12.2017
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 37-37-09/169/2014-328 от 22.08.2014 (Собственность)	
№ 37-37-09/169/2014-329 от 22.08.2014 (Оперативное управление)	
> Найти объект на публичной кадастровой карте	

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	37:14:010413:1
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	02.09.2002
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	9752
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	7733238,48
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Дата внесения стоимости:	04.12.2014
Дата утверждения стоимости:	26.11.2014
Адрес (местоположение):	Ивановская область, р-н Пучежский, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная, д. 20а
Дата обновления информации:	14.08.2019
Форма собственности:	Государственная субъекта Российской Федерации
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 37:14:010413:1-37/047/2018-2 от 21.11.2018 (Публичный сервитут)
№ 37:14:010413:1-37/047/2018-1 от 15.08.2018 (Постоянное (бессрочное) пользование)	
№ 37-37-09/228/2013-628 от 18.12.2013 (Собственность)	
> Найти объект на публичной кадастровой карте	

8.4.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 251,8 кв.м, кадастровый номер :37:14:010413:89, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1я Производственная, д.20а, не используется по назначению, инженерные коммуникации отключены.

8.4.4. Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная, д. 20а.

Пучеж¹ — город районного значения, в Ивановской области Российской Федерации. Административный центр городского поселения и муниципального Пучежского района Ивановской области.

Город расположен в Верхнем Поволжье, на правом берегу реки Горьковского водохранилища на реке Волге Расстояния от областного центра города Иваново 157 км к востоку, от Нижегного Новгорода 143 км к северо-западу.

Рельеф местности — равнинный, слегка всхолмленный. В западной части района имеются березовые, сосновые и смешанные леса. В лесах водятся рыси, лисицы, медведи, лоси, кабаны, бобры и другие промысловые животные. Леса богаты грибами, ягодами, а реки богаты рыбой, в том числе и ценными породами рыб. Имеются месторождения кирпичных глин, песка.

Климат умеренный, преобладающий перенос воздушных масс — западного направления.

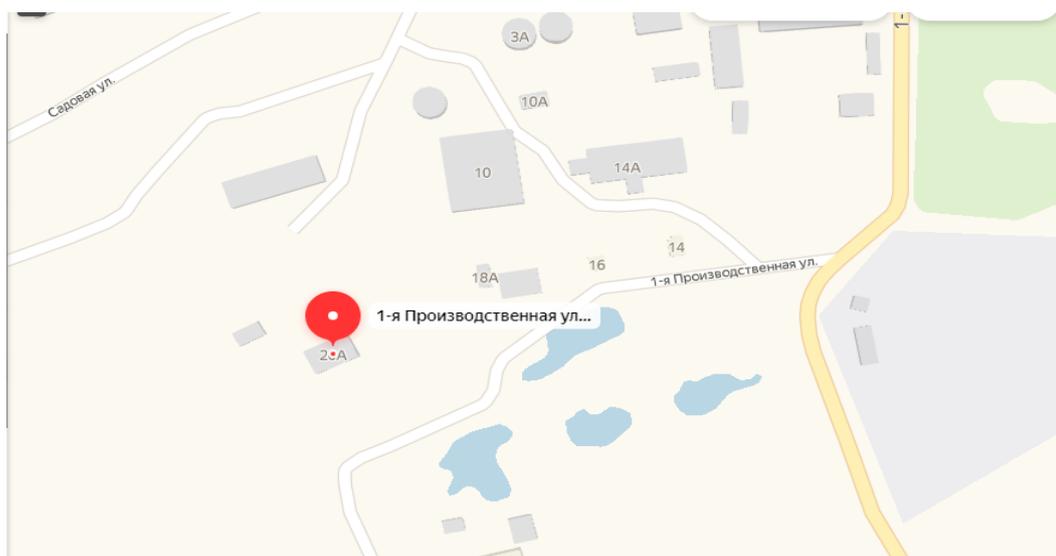


Рис.1 Месторасположение объекта оценки.

¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Пучеж>

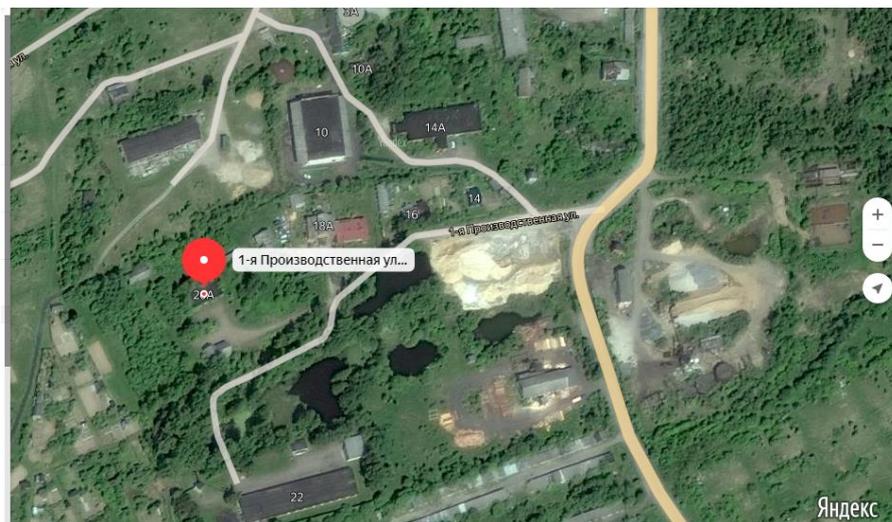


Рис. 2 Локальное месторасположение объекта оценки.

Рисунок 1. Локальное месторасположение объекта недвижимости

Таблица 10. Описание местоположения объекта недвижимости

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Россия, Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная, д.20а	Свидетельство о государственной регистрации права: 37-СС №464660 от 22.08.2014 г. Свидетельство о государственной регистрации права: 37-СС №464661 от 22.08.2014 г.
Улица	Объект находится в г. Пучеж	Копия свидетельства о государственной регистрации права от 25 мая 2016 г.
Преобладающая застройка микрорайона и характеристика инфраструктуры	Преобладающая застройка – жилая	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути – заасфальтированы находятся в удовлетворительном состоянии. Подъезд к объекту оценки возможен в любое время года.	Визуальный осмотр
Экологические факторы управляемые	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	—

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные в следующих таблицах:

Таблица 11. Основные характеристики здания

Объект оценки	Нежилое здание	Источник информации
Местоположение объекта	Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная, д.20а	

Год постройки	1962	Визуальный осмотр, кадастровый паспорт от 04 июля 2014 г №37/301/14-125995
Этаж помещения / число этажей	1	
Площадь, кв. м.	251,8	
1.Фундаменты	Кирпичный ленточный.	
2. Стены	Кирпичные	
3. Перекрытия и покрытия	Железобетонное	
4. Кровля	Рулонная	
5.Окна, двери	Ворота деревянные, оконные двойные створные	
6. Полы	Бетонные	
7.Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Штукатурка стен	
8. Прочие конструкции	Отмостка	
9. Внутренние сантехнические устройства	Отключены	

Вывод: Положительными факторами расположения объекта недвижимости является: развитая социальная инфраструктура, хорошая экологическая обстановка района, хорошая транспортная доступность. Отрицательных факторов не выявлено.

8.4.6. Сведения об износе

Понятие износа

В настоящее время в отечественной оценочной практике в качестве физического износа понимается материальное изнашивание средств труда, постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр.

На основании визуального осмотра, представленных Заказчиком документов, были выявлены следующие конструктивные элементы объекта недвижимости и признаки износа по каждому из элементов.

Таблица 12. Конструктивное исполнение объекта недвижимости

Наименование элементов здания	Материалы и конструкции	Признак износа, согласно визуальному осмотру
Фундаменты	Кирпичный ленточный.	В удовлетворительном состоянии
Стены	Кирпичные	В удовлетворительном состоянии
Перекрытия и покрытия	Железобетонное	В удовлетворительном состоянии
Кровля	Рулонная	В удовлетворительном состоянии
Окна, двери	Ворота присутствуют, оконные двойные створные	В удовлетворительном состоянии
Полы	Бетонные	В удовлетворительном состоянии
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Штукатурка стен	В удовлетворительном состоянии

Для величины арендной платы понятие физического износа не применимо.

8.4.7. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов:

- а) функциональное,
- б) внешнее (экономическое).

Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьёзных изменений. Вторая форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает её эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды могут подвергаться функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

Функциональное устаревание также может наблюдаться также в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

Для величины арендной платы понятие функционального устаревания не применимо.

Внешнее (экономическое) устаревание

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

Для величины арендной платы понятие внешнего устаревания не применимо.

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

Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

8.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

– составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;

– из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;

– на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур второго этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

– законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

– на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта недвижимости.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками, **объект недвижимости, по которому рассчитывается величина арендной платы, может рассматриваться, в качестве здания производственного назначения.**

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

9.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Картина деловой активности. Октябрь 2021 года²

За неделю с 5 по 11 октября рост потребительских цен замедлился до 0,22% (после 0,26% недель ранее). Ускорилось снижение цен в секторе туристических и регулируемых услуг (-0,25% после -0,12%). Кроме того, замедлился рост цен на непродовольственные товары (0,13% после 0,19%) при снижении темпов роста цен на электро- и бытовые приборы, а также продолжающемся удешевлении строительных материалов. Цены на продовольственные товары выросли на 0,56%. Плодоовощная продукция подорожала на 1,80%, а рост цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов составил 0,41%.

Потребительская инфляция с 5 по 11 октября

² <https://www.economy.gov.ru/material/file/44875c609392268ff4aff52876aff563/13102021.pdf>

1. За неделю с 5 по 11 октября инфляция замедлилась до 0,22% (0,26% недель ранее).
2. Темпы роста цен на непродовольственные товары снижаются вторую неделю подряд (0,13% после 0,19% и 0,23% в предшествующие недели). Сдерживающее влияние оказало замедление роста цен на электро- и бытовые приборы (0,40% после 0,95%), медикаменты (0,40% после 0,65%), а также сохраняющаяся дефляция на строительные материалы (-0,67% после -1,23%). Вместе с тем легковые автомобили подорожали на 0,22% (0,14% недель ранее). На бензин темпы роста цен составили 0,12%, в предшествующие пять недель наблюдался либо околонулевой рост, либо цены снижались.

3. В сегменте регулируемых и туристических услуг дефляция ускорилась (-0,25% после -0,12% недель ранее) с учетом сезонного фактора, а также укрепления рубля. Продолжилось снижение цен на услуги зарубежного туризма (поездка в Турцию подешевела на -10,1%), а также на санаторно-оздоровительные услуги (-0,2%).

4. На продовольственные товары рост цен составил 0,56% (+0,55% недель ранее). Плодоовощная продукция подорожала на 1,80% (1,54% недель ранее) – при удорожании картофеля на 4,35% и капусты на 0,17% (неделей ранее снижение на -0,34%). В продовольственном сегменте за исключением овощей и фруктов, инфляция несколько замедлилась, 0,41% после 0,43% недель ранее. Мировые рынки

5. На мировых рынках продовольствия на неделе с 5 по 11 октября цены выросли в среднем на 2,6% (в сентябре – на 3,1% к прошлому месяцу). Фьючерсы на пшеницу во Франции подорожали за неделю на 1,8% после стабилизации в сентябре, экспорт из России – на 2,0% (месяцем ранее – на 7,1%). Пшеница на Чикагской товарной бирже, напротив, подешевела на 1,7% (месяцем ранее – на 3,0%) на фоне слабой активности участников торгов.

Цены на сахар-сырец выросли на 2,4% (в сентябре почти не изменились) из-за опасений сокращения поставок крупнейших производителей – Индии и Бразилии. Стоимость семян подсолнечника и подсолнечного масла повысилась на 1,6 и 5,7% вслед за ценами товаров-субститутов (в сентябре – была стабильной). 6. На мировых рынках удобрений продолжился рост, обусловленный подорожанием сельхозпродукции и энергоносителей. Цены азотных и калийных удобрений увеличились на 23,3 и 5,5% (в сентябре – на 7,5 и 8,8%), смешанных удобрений – на 2,7% (после снижения в прошлом месяце на 4,6%). 7. На мировом рынке черных металлов ценовую динамику определяли восходящие тренды на рынках энергоносителей и растущий спрос на сырье. Спотовые цены на железную руду скорректировались вверх на 9,1% (в сентябре – снизились на 21,8%), фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже стабилизировались после сентябрьского падения на 22,8%. Стоимость экспорта металлического лома из России увеличилась на 14,9%, импорта в Турцию – на 4,5% (в сентябре – понизилась на 2,5 и 3,2%). Фьючерсы на арматуру в Лондоне подорожали на 1,7%, ее экспорт из России – на 0,4% (месяцем ранее – подешевели на 3,9 и 4,4%). В то же время российские экспортные цены на горячекатаный прокат на неделе снизились на 3,0%, на холоднокатаный прокат – остались без изменений после сокращения в сентябре на 7,5 и 7,0% соответственно.

Таким образом, по итогам анализа социально-экономического развития РФ можно сделать следующие выводы:

- 1) За неделю с 5 по 11 октября рост потребительских цен замедлился до 0,22% (после 0,26% недель ранее).
- 2) Ускорилось снижение цен в секторе туристических и регулируемых услуг (-0,25% после -0,12%).
- 3) Замедлился рост цен на непродовольственные товары (0,13% после 0,19%) при снижении темпов роста цен на электро- и бытовые приборы, а также продолжающемся удешевлении строительных материалов.
- 4) Цены на продовольственные товары выросли на 0,56%. Плодоовощная продукция подорожала на 1,80%, а рост цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов составил 0,41%.

- 5) За неделю с 5 по 11 октября инфляция замедлилась до 0,22% (0,26% неделей ранее).
- 6) Темпы роста цен на непродовольственные товары снижаются вторую неделю подряд (0,13% после 0,19% и 0,23% в предшествующие недели). Сдерживающее влияние оказало замедление роста цен на электро- и бытовые приборы (0,40% после 0,95%), медикаменты (0,40% после 0,65%), а также сохраняющаяся дефляция на строительные материалы (-0,67% после -1,23%). Вместе с тем легковые автомобили подорожали на 0,22% (0,14% неделей ранее). На бензин темпы роста цен составили 0,12%, в предшествующие пять недель наблюдался либо околонулевой рост, либо цены снижались
- 7) На продовольственные товары рост цен составил 0,56% (+0,55% неделей ранее).

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Экономическое положение Ивановской области за январь - август 2021 года ³ характеризуется ростом большинства показателей.

Так, по сравнению с январем – августом 2020 года отмечен рост объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 60,4%, ввода жилых домов - на 41,1%, объема платных услуг населению - на 9,7%, оборота розничной торговли - на 9,4% и оборота общественного питания - на 4,2%.

Индекс промышленного производства за январь - июль 2021 года составил 107,4%. Увеличение промышленного производства связано с ростом производства по всем основным 4 видам экономической деятельности «обрабатывающее производство» (106,1%), по «обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха» (117,9%), по «добыче полезных ископаемых» (103,6%) и по «водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» (101,1%).

Наибольший удельный вес в промышленности региона продолжают занимать отрасли обрабатывающих производств – 84,6%, а доля добычи полезных ископаемых остается наименьшей – 0,5%.

Среди обрабатывающих производств снижение отмечено по 6 видам: ремонту и монтажу машин и оборудования – на 26,5%; по металлургическому производству – на 19,9%; производству бумаги и бумажных изделий – на 6,5%; производству компьютеров, электронных и оптических изделий – на 5,8%; производству лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 3% и производству пищевых продуктов – на 2,6%.

Наибольший прирост зафиксирован в следующих производствах: прочих готовых изделий – на 41,6%; готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования - на 35,4%; полиграфической деятельности и копировании носителей информации – на 33,9%; машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 16,8%; обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели – на 15,3%; прочей неметаллической минеральной продукции – на 14,3% и электрического оборудования – на 12,5%.

В традиционных для региона отраслях рост производства составил: по производству одежды – 101,3%, по производству текстильных изделий – 110,5%.

ИПЦ в регионе за август 2021 года к предыдущему месяцу вырос на 0,3%. Непродовольственные товары в целом подорожали в Ивановской области на 0,7%, услуги - на 0,3%, продовольственные товары – подешевели на 0,1%.

По итогам 7 месяцев 2021 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 8,8%, реальная заработная плата с учетом инфляции – на 1,7%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.09.2021 составил 1,0% (на 01.09.2020 – 4,9%).

³ <http://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>

Показатели	январь - август 2021 года	в % к январю – августу 2020 года
Индекс промышленного производства, % в том числе:	-	107,4
- добыча полезных ископаемых, %	-	103,6
- обрабатывающие производства, %	-	106,1
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	117,9
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	101,1
Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м	166,3	141,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	24 755,2	160,4
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей	10 171,8 (январь - июнь 2021 года)	78,0 (январь – июнь 2021 года)
Оборот розничной торговли, млн рублей	136 586,9	109,4
Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей	30 086,3	109,7
Оборот общественного питания, млн рублей	4 750,7	104,2
Индекс потребительских цен (к январю - августу 2020 года), %	-	107,1
Индекс потребительских цен (отчетный месяц к декабрю 2020 года), %	-	105,8
Среднемесячная заработная плата, рублей	30 496,5 (январь - июль 2021 года)	108,8 (январь - июль 2021 года)
Реальная заработная плата, %	-	101,7 (январь - июль 2021 года)
Уровень безработицы к экономически активному населению на 01.09.2021, %	1,0	-

По итогам анализа социально-экономического развития Ивановской области можно сделать следующие выводы:

1) по сравнению с январем – августом 2020 года отмечен рост объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 60,4%, ввода жилых домов - на 41,1%, объема платных услуг населению - на 9,7%, оборота розничной торговли - на 9,4% и оборота общественного питания - на 4,2%.

2) Индекс промышленного производства за январь - июль 2021 года составил 107,4%.

3) Среди обрабатывающих производств снижение отмечено по 6 видам: ремонту и монтажу машин и оборудования – на 26,5%; по металлургическому производству – на 19,9%; производству бумаги и бумажных изделий – на 6,5%; производству компьютеров, электронных и оптических изделий – на 5,8%; производству лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 3% и производству пищевых продуктов – на 2,6%.

4) Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.09.2021 составил 1,0% (на 01.09.2020 – 4,9%).

5) По итогам 7 месяцев 2021 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 8,8%, реальная заработная плата с учетом инфляции – на 1,7%.

9.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Определение сегмента рынка

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 во Владимирской 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 вес, 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 старая 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:

Таблица 13. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, 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

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

1. Основная группа - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.

2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:

- агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;

- информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет-сайты.

3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода - через перепродажу, аренду и т.д.

4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.

5. Организации, которые оказывают консулы анионные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости ремонтные организации.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

8. Важный участник рынка недвижимости - государство, функция которого - регулировать рынок и устанавливать правила игры.

С учётом проведённого анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости Ивановской области в качестве помещений производственного назначения. Данное предположение подтверждается фактическим использованием объекта на дату осмотра.

9.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Для анализа рынка коммерческой недвижимости были использованные предложения о продаже объектов недвижимости интернет-портала: avito.ru.

В нижеследующих таблицах собрана информация относительно предложений к аренде объектов капитального строительства. Первоначально необходимо проанализировать рынок аренды объекта оценки за указанный период времени по всем его сегментам. Это необходимо для определения уровня и диапазонов цен в целом на рынке. Далее на основе полученных данных представлена информация относительно объектов недвижимости свободного назначения.

Аренда недвижимости

Рынок аренды помещений умеренно развит. Спросом в настоящее время пользуются небольшие помещения, пригодные для организации мелкого производства: автосервис, производство металлоконструкций, деревообрабатывающее производство, производство пищевой продукции, а также торговые и офисные помещения.

Ставки арендной платы за нежилые помещения в большинстве случаев напрямую связываются арендодателями с доходностью располагающегося в нем бизнеса.

Таблица 14. Данные по предложениям аренды

Вид объекта недвижимости	Площадь кв.м.	Дата предложения	Удельная цена предложения, руб./кв.м.	Удельная цена за 1 кв.м, руб./кв.м.	Назначение	Адрес	Источник информации
Помещение	100	18.10.2021	15 000	150	производственно-складское помещение	Ивановская область, г.Кохма, ул. Кочетовой, 2	https://www.avito.ru/kohma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_pomescheniya_100_m_1745993663
Помещение	180	18.10.2021	32 400	180	производственно-складское помещение	Ивановская область, Вичуга, Ленинградская ул., 78	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_2191450341

Вид объекта недвижимости	Площадь кв.м.	Дата предложения	Удельная цена предложения, руб./кв.м.	Удельная цена за 1 кв.м, руб./кв.м.	Назначение	Адрес	Источник информации
Помещение	350	15.10.2021	120 000	343	производственно-складское помещение	Ивановская область, Родниковский р-н, Родники, Народная ул., 9	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_2224952353
Помещение	320	15.10.2021	80 000	250	производственно-складское помещение	Ивановская область, Родниковский р-н, Родники, Ильинская ул., 1	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_320_m_2193528369
Помещение	695,8	14.10.2021	110 000	158	производственно-складское помещение	Ивановская область, Новоталицкое сельское поселение, с. Михалёво, 1	https://www.avito.ru/novotaltsy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6958_m_2214427380
Помещение	410	13.10.2021	61 500	150	производственно-складское помещение	Ивановская область, Приволжский р-н, Приволжское городское поселение, Приволжск, Советская ул., 1/1	https://www.avito.ru/privolzhs_kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_410_m_2176062983
Помещение	7180	13.10.2021	430 800	60	производственно-складское помещение	Ивановская область, Шуйский р-н, Введенское сельское поселение, с. Чернцы, ул. Фабричный двор, 24	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_ploshchadiskladypods_tantsiya_7180_m_2235942336
Помещение	350	11.10.2021	35 000	100	производственно-складское помещение	Ивановская область, Вичуга, Литейная ул., 1	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_ploshchadi_glavnyy_korpus_vmz_ot_350_2268047612
Помещение	600	24.09.2021	50 000	83	производственно-складское помещение	Ивановская область, г.Кинешма, ул. Западная	https://ivanovo-region.afy.ru/kineshma/snyat-prom-pomeshchenie/90001457306
Помещение	1000	15.10.2021	120 000	120	производственно-складское помещение	Ивановская область, г.Вичуга, ул. Литейная	https://ivanovo-region.afy.ru/vichuga/snyat-prom-pomeshchenie/90002009629
Помещение	680	18.10.2021	198 300	292	производственно-складское помещение	Ивановская область, Родниковский район, Родники, ул. Трудовая, 10	https://ivanovo-region.afy.ru/rodniki/snyat-prom-pomeshchenie/90001475194
Помещение	540	21.09.2021	64 800	120	производственно-складское помещение	Ивановская область, Тейково, ул. Першинская	https://ivanovo-region.afy.ru/teykovo/snyat-prom-pomeshchenie/90001571418
Помещение	200	30.09.2021	19 500	98	производственно-складское помещение	Ивановская область, Вичугский район, Вичуга, микрорайон Тезино	https://ivanovo-region.afy.ru/vichuga/snyat-prom-pomeshchenie/90001518578

Вид объекта недвижимости	Площадь кв.м.	Дата предложения	Удельная цена предложения, руб./кв.м.	Удельная цена за 1 кв.м, руб./кв.м.	Назначение	Адрес	Источник информации
Помещение	136	13.10.2021	13 000	96	производственно-складское помещение	Ивановская область, Шуйский район, Шуя, 4-я Пушкинская ул., 68	https://ivanovo-region.afy.ru/shuya/snyat-prom-pomeshchenie/90002097230
Помещение	1850	17.10.2021	35 000	19	производственно-складское помещение	Ивановская область, Заволжский район, Заволжск, ул. Береговая, 1	https://ivanovo-region.afy.ru/zavolzhsksnyat-prom-pomeshchenie/90001064622
Помещение	180	15.10.2021	20 000	111	производственно-складское помещение	Ивановская область, Пучеж, улица Ленина, 32	https://puchezh.gde.ru/c/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_39351048.html
Помещение	546,4	18.08.2021	40 000	73	производственно-складское помещение	Ивановская область, Пучежский район, Пучеж, ул. Первомайская, 30/16	https://ivanovo.nmls.ru/arendakommercheskoynedvizhimosti/id2564033
Помещение	1650	15.09.2021	78 000	47	производственно-складское помещение	Ивановская область, Кинешма, ул. Ивана Виноградова, 8	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/264046332/
Помещение	от 50 - 5000	15.10.2021		50	производственно-складское помещение	Ивановская область, г. Кинешма, ул. 2-ая Шуйская, 1	https://kineshma.gde.ru/c/cdam_ploschadi_pomeschenie_v_arendu_6285678.html
Количество наблюдений							19
Минимальная цена 1 кв. м, руб.							19
Максимальная цена 1 кв. м, руб.							343
Средняя цена 1 кв. м, руб.							132
Медианное значение цены 1 кв. м, руб.							111

В ходе анализа предложений об аренде объектов недвижимости коммерческого назначения в Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 19 наблюдения. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 132 руб./кв. м/мес.

На основе имеющихся предложений об аренде объектов недвижимости, находившихся в открытом доступе можно сделать следующие выводы:

1. На рынке недвижимости предлагается достаточное количество предложений по аренде помещений торгово-офисного назначения. Среднее значение ставки арендной платы составляет 735 рублей за квадратный метр в месяц.
2. Стоимость одного квадратного метра зависит от площади объекта недвижимости. Объекты с меньшей площадью предлагаются к продаже по более высокой цене.
3. Наибольшее количество предложений к аренде, представленных на рынке в открытом доступе, находились в диапазоне от 19 до 343 рублей за квадратный метр.
4. В целом, тенденции по предложениям и реальным сделкам одинаковые. Некоторое различие между данными, представленными в качестве предложений и реальными сделками можно объяснить корректировкой на торг при совершении сделок.
5. На разброс цен объектов коммерческого назначения обычно влияют следующие ценообразующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, инфраструктура, этаж расположения, конструктивные характеристики,

наличие отдельного входа, состояние внутренней отделки, транспортная и пешеходная доступность.

- б. С учетом того, что в объект оценки входят и вспомогательные помещения можно ожидать, что стоимость 1 кв. м. будет выше среднерыночных значений.

9.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ

Анализ и значение ценообразующих факторов основан на следующих материалах, размещенных в свободном открытом доступе.

Местоположение объекта.

Местоположение (удаленность от центра города и областного центра) является важным фактором, влияющим на стоимость офисной недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот. При оценке производственных помещений наиболее важным фактором является местоположения объекта относительно **транспортных магистралей**, а не удаленности от центра города.

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020 с. 79-80.

Таблица 15. Корректировка на район расположения

Отношение цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Областной центр	1	1	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53	0,42	0,59
Удельная арендная ставка					
Областной центр	1	1	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84	0,76	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,84	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,75	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53	0,42	0,59

Площадь объекта.

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь.

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов

недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. стр. 193.

Таблица 16. Корректировка на площадь объекта по цене и аренной ставке

Площадь	Аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,0	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Для корректировки времени предложения можно воспользоваться индексы цен КО-ИНВЕСТ, выпуск 114, опубликованные в январе 2021 год, с. 100.

Таблица 17. Индексы изменения цен на строительно-монтажные работы

Месяц, год	Фактические и прогнозные индексы к 01.01.91 г,	Прирост цен, % в квартал
Март 15	106,419	0,486
Июнь 15	107,369	0,893
Сентябрь 15	106,131	-1,154
Декабрь 15	106,207	0,072
Март 16	106,277	0,066
Июнь 2016	107,243	0,908
Сентябрь 16	109,648	2,243
Декабрь 16	110,395	0,681
Март 17	111,327	0,844
Июнь 17	112,008	0,612
Сентябрь 17	114,175	1,934
Декабрь 17	115,656	1,297
Март 18	116,043	0,334
Июнь 18	116,723	0,586
Сентябрь 18	117,395	0,576
Декабрь 18	119,573	1,855
Март 19	120,518	0,791
Июнь 19	121,161	0,533
Сентябрь 19	122,717	1,284
Декабрь 19	125,330	2,130
Март 20	125,999	0,534
Июнь 20	127,826	1,450
Сентябрь 20	128,355	0,414
Декабрь 20	128,803	0,349
Март 21	129,895	0,848
Июнь 21	130,978	0,834
Сентябрь 21	132,062	0,827

Значения прироста цен за период времени, в том числе, представленные в вышеприведенной таблице, рассчитаны по следующей формуле:

$$K_t = \left(\frac{I_1}{I_0} - 1 \right) \times 100\%, \quad (1)$$

Где K_t – значение прироста цен за период времени, %;

I_1 – индекс цен для объекта оценки;

I_0 – индекс цен для объекта аналога.

Факт сделки (уторговывание).

Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 348-349.

Выбор конкретного этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом фактором ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

Таблица 18. Скидки на торг

	Неактивный рынок			
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов				
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%	10,0% 20,3%

Передаваемые права.

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи.

Качество окружения.

Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

Использование или назначение объекта.

Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения в Ивановской области стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия.

Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объекта исследования. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д..

Физическое состояние объекта.

В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу). При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные

типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 245,246.

Выбор конкретного этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом фактором ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

Таблица 19. Скидки на физическое состояние объекта

	активный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Цены предложений объектов					
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73	0,62	0,79
Арендные ставки объектов					
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74	0,62	0,79

Этажность.

Данный фактор используется при оценке объектов недвижимости для корректировки цен аналогов, если они находятся на других этажах, чем объект оценки.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020. с.218

Таблица 20. Этажность

Показатель	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена /арендная ставка					
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставки) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,80	0,84	0,72	0,92

Состояние внутренней отделки.

Состояние отделки внутренних помещений производственно-складского объекта оказывает влияние на его стоимость.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 256.

Таблица 21. состояние внутренней отделки

Цены (арендные ставки) производственно- складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	Без отделки
Объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	Без отделки	0,69	0,82	1,00

Инженерные коммуникации

В состав важных ценообразующих факторов включена возможность подключения к инженерным коммуникациям, такие как электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация.

С точки зрения Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», здание и сооружение - это результат строительства, представляющий собой объемную (плоскостную или линейную) строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, системы инженерно-технического обеспечения и иные объекты (пункт 2 статьи 2 № 384-ФЗ). При этом под системой инженерно-технического обеспечения понимается одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности (подпункт 21 пункта 2 статьи 2 Закона N 384-ФЗ). Поэтому под объектом недвижимого имущества необходимо понимать единый конструктивный объект капитального строительства как совокупность указанных в пункте 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ объектов, функционально связанных со зданием (сооружением) так, что их перемещение без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта недвижимого имущества невозможно. Инженерные коммуникации связаны со зданием (выходят из здания), являются неотъемлемой частью функционирования здания в целом и не предназначены для выполнения определенных самостоятельных функций вне здания.

На основании вышесказанного, при разделении стоимости единого объекта недвижимости на стоимость незастроенного земельного участка и стоимость объектов капитального строительства учет коммуникаций и инженерных сетей, а также неотделимых улучшений согласно ФСО-7 должен быть разделен следующим образом: инженерные сети и коммуникации должны учитываться в стоимости объекта капитального строительства, а не в стоимости земельного участка. В свою очередь, возможность подключения к инженерным сетям и коммуникациям, наличие точек подключения по периметру относятся на стоимость незастроенного земельного участка.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 207.

Таблица 22. Скидки на отопление

	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена					
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно—складского объекта к удельной цене такого же отопляемого объекта	0,75	0,73	0,77	0,63	0,86
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно—складского объекта к удельной цене такого же отопляемого объекта	0,73	0,71	0,75	0,62	0,84

По результатам проведенного исследования можно сделать следующие выводы относительно рынка недвижимости Ивановской области:

Выводы:

1. На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают текущую рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

2. Рынок коммерческой недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
3. Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются финансовое состояние предприятий, доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, уровень занятости населения и величина доходов.
4. Предложение будет определяться, прежде всего, активностью девелоперских компаний, состоянием предприятий строительного сектора, земельной политикой государства и регионов, уровнем роста цен на строительные материалы и строительно-монтажные работы, налоговым давлением на сектор.
5. Рост цен на новые и вторичные объекты цены примерно одинаковый. Также необходимо отметить, что доля рыночной стоимости объекта капитального строительства в едином объекте недвижимости велика.
6. Главными ценообразующими факторами при сдаче в аренду помещений производственного назначения являются: оживленность прилегающих улиц, уровень пешеходной и транспортной доступности, близость объекта к культурно-историческому центру города близость, удобство и качество подъездных путей, возможность подключения к инженерным коммуникациям, время продажи/предложения, состояние внутренней отделки, наличие/отсутствие парковочных мест.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов (пункт 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Сравнительный подход	<p>Согласно п. 22 ФСО-7 «Оценка недвижимости» сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. При использовании сравнительного подхода необходимо выполнить следующие шаги:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт). 2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой, оплате сделки, физических характеристиках, местонахождении и условиям продажи. 3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условия продажи. 4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки. 5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости оценки.
Доходный подход	<p>Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые исследуемые нежилые помещения способны приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Согласно п. 23 ФСО-7 «Оценка недвижимости», при применении доходного подхода эксперт учитывает следующие положения:</p>

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход	<p>Согласно п. 24 ФСО-7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.</p> <p>Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить исследуемое нежилое здание другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. При расчете затратным необходимым условием является достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Основные этапы применения затратного подхода при оценке недвижимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) оценка затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта; 2) оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора); 3) расчет выявленных видов износа; 4) оценка рыночной стоимости земельного участка; 5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки затрат на воспроизводство (замещение) на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.
-------------------------	--

10.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение величины арендной платы

Определение арендной ставки определим методом сравнения продаж. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнения их с оцениваемыми и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемыми. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

В связи с отсутствием объектов аналогов продаж таких зданий в г. Пучеж, с отсутствием коммуникаций у объекта оценки, требующим капитальный ремонт, оценщик пришел к выводу отказаться от сравнительного подхода при определении рыночной стоимости объекта.

Выбор объектов-аналогов

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений об аренде объектов коммерческой недвижимости в г. Пучеж Ивановской области. Согласно анализу рынка объекта оценки на дату оценки для аренды предлагается достаточное количество аналогичных объектов. В виде объектов-аналогов принимались объекты, находящиеся в Ивановской области, сопоставимые по функциональному назначению с оцениваемым объектом – помещения производственного складского назначения.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

В следующей таблице представлен перечень основных элементов сравнения в соответствии с пунктом 22, подпункт е ФСО-7 «Оценка недвижимости».

Таблица 23. Основные элементы сравнения в соответствии с п. 22 е ФСО-7

№ п/п	Элемент сравнения
1	передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
2	условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)
3	условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)
4	условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)
5	вид использования и (или) зонирование
6	местоположение объекта
7	физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики
8	экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)
9	наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью
10	другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Исходя из проведенного анализа, в качестве объектов-аналогов были выбраны помещения, соответствующие наиболее чувствительным ценовым факторам как назначение объекта, дата предложения (сделки), физические характеристики. В данном случае все объекты аналоги, так же, как и объекты оценки, имеют торгово-офисное назначение, имеются сопоставимые физические характеристики.

Результаты сравнительного анализа объектов-аналогов представим в виде следующей таблицы:

Таблица 24. Описание объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/264046332/	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_ploshchadiskladypodstantsiya_7180_m_2235942336	https://kineshma.gde.ru/c/cdam_ploshchadi_pomeschenie_v_arendu_6285678.html
Адрес объекта	Ивановская область, Кинешма, ул. Ивана Виноградова, 8	Ивановская область, Шуйский р-н, Введенское сельское поселение, с. Чернцы, ул. Фабричный двор, 24	Ивановская область, г. Кинешма, ул. 2-ая Шуйская, 1
Площадь, в кв. м.	1650,0	7180	500
Ставка арендной платы, руб./кв.м./мес.	47	60	50
Качество прав:	Аренда от собственника, наличие стандартных сервитутов, регистрация договора, прочие обременения не выявлены		
Обременения (ограничения) имущественных прав	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Сервитуты	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Способ платежа	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж
Коммунальные расходы	Арендная ставка не включает коммунальные расходы	Арендная ставка не включает коммунальные расходы	Арендная ставка включает коммунальные расходы
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	окт.21	окт.21	окт.21
Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Район расположения	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Качество окружения	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Транспортная доступность / подъездные пути	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Текущее использование	Производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение
Этажность	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Площадь кв.м	1650,0	7180	500
Конструктивные характеристики	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми
Физическое состояние объекта	Требуется капитальный ремонт	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии
Внутренняя отделка объекта	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт
Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны
Уровень операционных расходов	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33 %⁴.

В данном случае коэффициент вариации составил 13,01%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Определение единицы сравнения

Типичным для рынка аренды зданий (нежилых помещений) удельным показателем является величина арендной платы, отнесенная к единице площади. В дальнейших анализах и расчетах используется единица сравнения – величина рыночной арендной платы за 1 (один) квадратный метр площади помещения в течение 1 (одного) месяца, то есть определяется рыночная арендная ставка за 1 кв.м./мес./руб.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и расчет значения единицы сравнения

Корректировка на качество прав.

Для объектов-аналогов и объекта оценки качество прав связывается с имущественными правами, со степенью обременения (ограничения) прав, наличием договоров аренды, а также частных и публичных сервитутов, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Имущественные права, наличие сервитутов, обременения договоров аренды у единого объекта недвижимости и аналогов одинаковые. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования

Корректировка включает в себя:

- корректировку по способу платежа,
- корректировка на величину коммунальных расходов.

Корректировка по способу платежа

Корректировка по способу платежа, поскольку у единого объекта недвижимости и объектов-аналогов способы платежа аналогичные.

⁴ Щербина Л.В. Общая теория статистики. – М.: Эксмо, 2008. — 32 с.

Корректировка на величину коммунальных расходов

Корректировка на величину коммунальных расходов не производится, поскольку для целей оценки определяем арендную ставку без учета коммунальных расходов, а у объектов-аналогов не все расходы включены в арендную ставку.

Корректировка на условия продажи (аренды)

Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, условия продажи – типичные. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия рынка

Корректировка на условия рынка включает в себя:

- корректировку время предложения / сделку;
- корректировку на торг.

Корректировка на время предложения.

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее срока экспозиции объекта на рынке).

В данном случае дата оценки – октябрь 2021 года. Объекты-аналоги предлагаются к продаже до даты оценки. Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

Корректировка на торг.

Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Величина корректировки на торг принимается в размере среднего значения -20,3% - для объектов придорожного сервиса. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода с. 347.

В следующей таблице представлен расчет корректировок на торг:

Таблица 25. Корректировка на торг

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>	Предложение	Предложение	Предложение
Удельная арендная ставка, руб./кв.м.	47	60	50
Корректировка, %	-20,300%	-20,300%	-20,300%
Корректировка, руб.	-10	-12	-10

Корректировка на местоположение

При введении корректировки на местоположение необходимо проанализировать следующие основные составляющие данного фактора:

- район расположения, удаленность от центра города
- транспортную доступность,
- расположение относительно красной линии.

Корректировка на местоположение.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода с. 80.

Объект оценки расположен в г. Пучеж, в райцентре с развитой промышленностью.

Объект аналог №1,3 расположен в райцентрах с развитой промышленностью. Для объекта оценки и аналога 1,3 значение коэффициента по местоположению составляет 0,74.

Величина процентной корректировки для объекта аналога 1,3 составит: $(0,74/0,74-1)=0,00\%$.

Объект аналог №2 расположен в прочих населенных пунктах. Коэффициент равен 0,59. Для объекта оценки значение коэффициента по местоположению составляет 0,74.

Величина процентной корректировки для объекта аналога 2 составит: $(0,74/0,59-1)=25,424\%$.

Расчет корректировок представлен в следующей таблице:

Таблица 26. Корректировка на местоположение

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес объекта	Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-ая Производственная, д.20а	Ивановская область, Кинешма, ул. Ивана Виноградова, 8	Ивановская область, Шуйский р-н, Введенское сельское поселение, с. Чернцы, ул. Фабричный двор, 24	Ивановская область, г. Кинешма, ул. 2-ая Шуйская, 1
Район расположения	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент корректировки	0,74	0,74	0,59	0,74
Удельная цена предложения/сделки, руб./кв.м.		37	48	40
Корректировка, %		0,000%	25,424%	0,000%
Корректировка, руб.		0	12	0

Корректировка на транспортную доступность.

Транспортная и пешеходная доступность объекта подразумевает близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Оцениваемый объект капитального строительства и объекты аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Дороги рядом со всеми объектами-аналогами заасфальтированы и находятся в хорошем состоянии. Корректировка на транспортную доступность не производилась.

Корректировка на текущее использование.

Оцениваемое помещение и аналоги имеют одинаковое использование (объекты общественного питания и свободного назначения). Все объекты-аналоги так же, как и объект оценки, относятся к объектам производственно-складского назначения, по этой причине корректировка по текущему использованию не вводится.

Корректировка на физические характеристики

Анализ корректировок на физические характеристики включает в себя исследование следующих аспектов:

- корректировку на площадь;
- корректировку на конструктивное исполнение;
- корректировку на техническое состояние конструктивных элементов;

- корректировку на состояние внутренней отделки;
- корректировку на состояние внутренних систем инженерного оборудования.

Корректировка на площадь объекта.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода с. 194.

Расчет корректировок представлен в следующих таблицах:

Таблица 27. Корректировка на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удельная цена предложения/сделки, руб./кв.м.		37	60	40
Площадь объекта	До 500	1650	7180	500
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0

Корректировка на конструктивное исполнение.

Не вводится, так как конструктивные характеристики являются сопоставимыми.

Корректировка на физическое состояние.

Корректировка на физическое состояние конструктивных элементов вносится если существуют различия в техническом состоянии конструктивных элементов объектов-аналогов и объекта оценки. Корректировка на техническое состояние не вводится, так как техническое состояние конструктивных элементов является сопоставимым.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода с. 245.

Расчет корректировок представлен в следующих таблицах:

Таблица 28. Корректировка на физическое состояние

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удельная цена предложения/сделки, руб./кв.м.		37	60	40
<i>Физическое состояние объекта</i>	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии
	0,71	0,71	1	1
Корректировка, %		0%	-29%	-29%
Корректировка, руб.		0	-17	-12

Корректировка на состояние внутренней отделки.

Объект оценки, находятся в удовлетворительном состоянии. Объекты аналоги находятся в удовлетворительном состоянии (требуется ремонт).Корректировку не применяем.

Корректировка на системы инженерного оборудования.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные

типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода с. 200.

У объекта оценки отсутствует отопление. Объекты аналоги отапливаемые помещения. Применяем корректировку к данным аналогам.

Расчет корректировок представлен в следующих таблицах:

Таблица 29. Корректировка на физическое состояние

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удельная цена предложения/сделки, руб./кв.м.		37	43	28
<i>Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)</i>	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) отсутствует отопление	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны
	0,75	1	1	1
Корректировка, %		-25%	-25%	-25%
Корректировка, руб.		-9	-11	-7

Корректировка на экономические характеристики

Корректировка на экономические характеристики включает в себя:

- корректировку на уровень операционных расходов,
- состав арендаторов,
- условия аренды.

Относительно объекта оценки и всех объектов-аналогов можно сказать, что уровень операционных расходов находится на уровне среднеотраслевых значений, значительных капитальных вложений не требуется. В тоже время, так как оценка ведется без учета обременений и ограничений, корректировка не производилась.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, не вводится ввиду того, что у объекта оценки и всех объектов-аналогов отсутствует движимое имущество, не связанное с недвижимостью.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Распределение весов по каждому аналогу проведено в зависимости от внесенных корректировок. Искомый весовой коэффициент рассчитывается обратному удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов по формуле:

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad (2)$$

где

n – количество аналогов;

K_i – искомый коэффициент i-го аналога;

S_i – сумма процентных корректировок i-го аналога, для которого производится расчет, %/100;

$i = 1, \dots, n$.

Таблица 30. Расчет весовых коэффициентов для нежилых помещений, находящихся на 1-м этаже.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (S _i), %/100	25,00%	79,42%	54,00%
1/ (1+S _i)	0,80000000	0,55733988	0,64935065
1/ (1+S ₁) + 1/ (1+S ₂) + ... + 1/ (1+S _n)	2,006691		
Весовые коэффициенты, %	39,86664%	27,77408%	32,35928%

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в следующей таблице:

Таблица 31. Расчет арендной ставки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Данные Заказчика	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/264046332/	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/roizvodstvennye_ploschadisklad_ypodstantsiya_7180_m_2235942336	https://kineshma.gde.ru/c/dam_ploschadi_pomeschenie_v_arendu_6285678.html
Адрес		Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-ая Производственная, д.20а	Ивановская область, Кинешма, ул. Ивана Виноградова, 8	Ивановская область, Шуйский р-н, Введенское сельское поселение, с. Чернцы, ул. Фабричный двор, 24	Ивановская область, г. Кинешма, ул. 2-ая Шуйская, 1
Арендная ставка с НДС, руб./кв.м/мес.			47	60	50
Корректировка на качество прав:					
<i>Качество прав</i>			Аренда от собственника, наличие стандартных сервитутов, регистрация договора, прочие обременения не выявлены		
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		47	60	50
<i>Обременения (ограничения) имущественных прав</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		47	60	50
<i>Сервитуты</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		47	60	50
Корректировка на условия финансирования:					
<i>Способ платежа</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		47	60	50
<i>Условия договора аренды</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		47	60	50
<i>Величина операционных расходов</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%

Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		47	60	50
<i>Коммунальные расходы</i>		Без учета коммунальных расходов	Арендная ставка без учета коммунальных расходов		
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		47	60	50
Корректировка на условия аренды:					
<i>Условия аренды</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		47	60	50
Корректировка на условия рынка:					
<i>Дата предложения / сделки</i>		окт.21	окт.21	окт.21	окт.21
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		47	60	50
Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-20,300%	-20,300%	-20,300%
Корректировка, руб.	руб.		-10	-12	-10
Скорректированная цена, руб.	руб.		37	48	40
Корректировка на местоположение:		Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент		0,74	0,74	0,59	0,74
Корректировка, %	%		0,000%	25,424%	0,000%
Корректировка, руб.	руб.		0	12	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		37	60	40
<i>Качество окружения</i>		Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		37	60	40
<i>Транспортная доступность / подъездные пути</i>		Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		37	60	40
Площадь		251,8	1650	7180	500
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		37	60	40
<i>Конструктивные характеристики</i>		Кирпичные стены, ж/б перекрытия	Кирпичные стены, ж/б перекрытия	Кирпичные стены, ж/б перекрытия	Кирпичные стены, ж/б перекрытия
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		37	60	40
<i>Физическое состояние объекта</i>		Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии
Коэффициент		0,71	0,71	1	1
Корректировка, %	%		0%	-29%	-29%
Корректировка, руб.	руб.		0	-17	-12
Скорректированная цена, руб.	руб.		37	43	28

<i>Внутренняя отделка объекта</i>		Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		37	43	28
<i>Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)</i>		Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) отсутствуют	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны
<i>Коэффициент</i>		0,75	1	1	1
Корректировка, %	%		-25%	-25%	-25%
Корректировка, руб.	руб.		-9	-11	-7
Скорректированная цена, руб.	руб.		28	32	21
Корректировка на экономические характеристики:					
<i>Уровень операционных расходов</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		28	32	21
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		28	32	21
Сумма корректировок по модулю	руб.		18,91	52,38	28,78
Корректировка в % от цены предложения	%		25,00%	79,42%	54,00%
Весовые коэффициенты	%		39,86664%	27,77408%	32,35928%
Вклад в стоимость	руб.		11,00	9,00	7,00
Среднее значение (цена 1 кв. м) без коммунальных расходов в месяц с НДС	руб.	27,0			
Среднее значение (цена 1 кв. м) без коммунальных расходов в месяц без НДС	руб.	22,50			

32. Расчет арендной платы для нежилых помещений

№	Наименование	Расчет	Здание
1	Величина арендной платы за 1 кв. м. в месяц объекта недвижимости, руб. с НДС	расчет Оценщика	27
2	Величина арендной платы за 1 кв. м. в месяц объекта недвижимости, руб. без НДС	п.1/20% (НК РФ)	27/1,20= 22,50
5	Величина арендной платы за 1 кв. м. в год объекта недвижимости, руб. без НДС	п.2*12 месяцев	270

Таким образом, приходим к выводу о том, что:

- рыночная стоимость права временного пользования и владения на условиях договора аренды, в год за 1 кв.м без НДС, без коммунальных платежей, здания, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 251,8 кв.м, кадастровый номер :37:14:010413:89, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1я Производственная, д.20а, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет:

270,00 (ДВЕСТИ СЕМЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ В ГОД БЕЗ НДС.

Оценщиком также был определен следующий показатель в качестве справочного значения:

- рыночная стоимость права временного пользования и владения на условиях договора аренды 1 кв. м здания, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 251,8 кв.м, кадастровый номер :37:14:010413:89, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1я Производственная, д.20а в месяц без НДС, без коммунальных платежей, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет:

22,50 (ДВАДЦАТЬ ДВА РУБЛЯ 50 КОПЕЕК) В МЕСЯЦ БЕЗ НДС.

10.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. Согласно п. 23. ФСО-7 «Оценка недвижимости» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации,
- методом дисконтирования денежных потоков,
- методом капитализации по расчетным моделям.

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

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

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

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Руководствуясь положением ФСО №1, о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках доходного подхода следует определить размер арендных платежей, обеспечивающих разумную выгоду собственника недвижимости с учетом принципа наилучшего использования. Анализ рынка аренды аналогичных помещений при использовании сравнительного подхода позволяет учесть существующий в городе уровень оцениваемого показателя.

Выводы: При расчете рыночной арендной платы применение доходного подхода Оценщик считает нецелесообразным в связи с тем, что информация о доходности недвижимости является объектом оценки.

10.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. В соответствии с пунктом 18 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Методы затратного подхода не учитывают такие факторы, как конъюнктурные колебания рынка, намерения инвесторов, местоположение объекта оценки, потенциальную доходность от его использования. При этом, рынок недвижимости торгово-офисного назначения Ивановской области умеренно развит, а объект оценки не является объектом недвижимости специального назначения, что позволяет произвести расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода.

Согласно ФСО-7 затратный подход не используется при оценке частей объектов недвижимости, а рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определении рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Выводы: Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода для объектов, стоимость которых может быть рассчитана методами сравнительного подхода.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Сведения об износе

В настоящее время в отечественной оценочной практике в качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда, постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр.

Физический износ определяется при помощи метода анализа эффективного возраста:

Согласно правилам оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р) нормативный срок службы кирпичных домов 150 лет. Год постройки здания 1975. Физический износ определяется по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст;

RL — срок остаточной полезной жизни;

NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 33. Расчет физического износа

Конструктивные элементы	Удельный вес, % согласно справочника КО ИНВЕСТ, стр.527, аналог Ж4.08.000.0170	Фактический физический износ элемента в %	Доля физического износа элементов в общем физическом объеме здания в %
Фундаменты	22,00%	85%	18,70%
Стены наружные	33,00%	85%	28,05%
Кровля	11,00%	85%	9,35%
Проемы	4,00%	85%	3,40%
Полы	10,00%	85%	8,50%
Внутренняя отделка	7,00%	100%	7,00%
Прочие конструкции	11,00%	100%	11,00%
Электроснабжение и освещение	2,00%	85%	1,70%
Итого	100,0%		87,70%
Итого округленно			88,00%

Таким образом, физический износ здания, в котором расположен Объект оценки округленно составляет 88%.

Обоснование выбора метода оценки

Оценка объекта недвижимости затратным подходом проводилась с помощью справочника Ко-Инвест Жилые Дома 2014 г. стр.527.

Определим индексы пересчета на дату оценки в следующей таблице:

Таблица 34. Индексы пересчета в текущие цены

К	Индексы	Значение	Примечание
К1	Повышающий коэффициент из цен 01.01.2014 г в цены на дату оценки (выпуск январь 2021 г. стр. 100)	1,253	132,0625/105,390= 1,253 согласно экстраполяции тенденций изменения индексов цен (Индексы цен в строительстве № 103 выпуск апрель 2018 г. стр. 98)
К2	Региональные коэффициенты стоимости строительства	0,758	Ко-Инвест 2014 Жилые дома стр. 564 для КС-2 – для объектов с кирпичными стенами

Таблица 35. Расчет стоимости воспроизводства объектов оценки

Показатели	Здание
Площадь, кв. м.	251,8
Объем, в куб.м	705,04
Сборник УПВС № сборника, № таблицы	Ко-Инвест Жилые Дома 2014 г. стр. 526 код объекта Ж4.08.000.0171
Стоимость воспроизводства 1 кв. м. объекта	5539-609,3 ⁵ 387,74 ⁶
Повышающий коэффициент	1,253
Региональный коэффициент для объекта с кирпичными стенами	0,758
Стоимость воспроизводства объекта оценки за 1 кв. м	3 042 177,10
Совокупный износ, %	88,00%
Совокупный износ, руб.	2 677 115,85
Стоимость объекта на дату оценки без НДС, в руб.	365 061,25
НДС, %	20%
Стоимость объектов капитального строительства на дату оценки с НДС, в руб.	438 074

Расчетная величина стоимости здания, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 251,8 кв. м., кадастровый номер :37:14:010413:89, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная, д.20а, рассчитанная затратным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

438 074 (ЧЕТЫРЕСТА ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ СЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ) РУБЛЯ С УЧЕТОМ НДС.

11. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Согласно ФСО-7 затратный подход не используется при оценке частей объектов недвижимости, например, жилых и нежилых помещений, а применение доходного подхода оценщик считает нецелесообразным в связи с тем, что информация о доходности недвижимости косвенно заложена в показателях сравнительного подхода

В этих условиях результат сравнительного подхода наиболее корректно отражает рыночный потенциал объекта на рынке. В результате, оценщик принял решение отказаться от затратного и доходного подходов в пользу сравнительного, как более достоверно отражающего реальную рыночную стоимость объекта оценки.

Расчет весов подходов Определение итоговых весов по каждому подходу

⁵ Отсутствие отделки согласно справочника Ко-инвест стр.526

⁶ Отсутствие прочих конструкций согласно справочника Ко-инвест стр.526

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов (статистических, средневзвешенной и др.), а также целей оценки. В данном случае был использован только один подход к оценке – сравнительный, результат которого получает вес, равный 1.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная годовая арендная плата оцениваемого объекта определяется как средневзвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, результаты согласования приведены в таблице ниже.

Таким образом, результаты оценки могут быть сведены в следующих таблицах:

Таблица 36. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

№	Наименование объектов	Стоимость, руб. 1 кв.м в год	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб. 1 кв.м в год
1	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 251,8 кв.м, кадастровый номер :37:14:010413:89, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная, д.20а			
	Сравнительный подход	270	1	270
	Доходный подход	Не применялся		
	Затратный подход	Не применялся		
	Средневзвешенная стоимость	270		

Таблица 37. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

№	Наименование объектов	Стоимость, руб. 1 кв.м в год	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб. 1 кв.м в год
1	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 251,8 кв.м, кадастровый номер :37:14:010413:89, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная, д.20а			
	Затратный подход	438074	1	438074
	Доходный подход	Не применялся		
	Сравнительный подход	Не применялся		
	Средневзвешенная стоимость	438074		

Таким образом, приходим к выводу о том, что:

- Рыночная стоимость права временного пользования и владения на условиях договора аренды, в год без НДС, без коммунальных платежей, здания, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 251,8 кв. м., кадастровый номер :37:14:010413:89, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная, д. 20а, на дату оценки составляет:

270 (ДВЕСТИ СЕМЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ В ГОД БЕЗ НДС.

Оценщиком также были определены следующие расчетные величины, которые в соответствии с Федеральным стандартом "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" не рассматриваются как результат оценки:

- рыночная стоимость права временного пользования и владения на условиях договора аренды 1 кв. м здания, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 251,8 кв. м., кадастровый номер :37:14:010413:89, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная, д. 20а в месяц без НДС, без коммунальных платежей, по состоянию на дату оценки составляет:

22,50 (ДВАДЦАТЬ ДВА РУБЛЯ 50 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ В МЕСЯЦ БЕЗ НДС.

Рыночная стоимость здания, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 251,8 кв. мю, кадастровый номер :37:14:010413:89, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная, д. 20а, рассчитанная затратным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

**438 074 (ЧЕТЫРЕСТА ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ СЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ) РУБЛЯ
С УЧЕТОМ НДС.**



13.ПРИЛОЖЕНИЯ

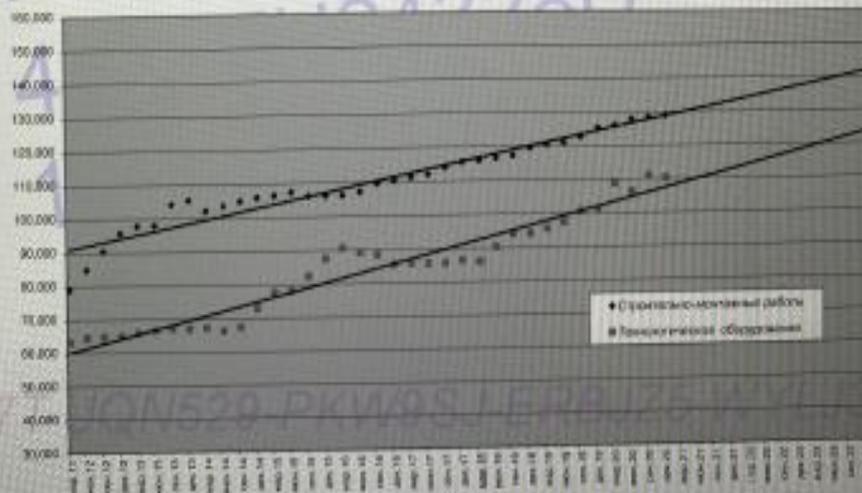
СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ



ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2021-2023 гг. (с учетом НДС)

2
Строительно-монтажные работы

МЕСЯЦ, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		МЕСЯЦ, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические значения к 01.01.01г. с учетом НДС	Индекс цен, % к базисному	Фактические значения к 01.01.01г. с учетом НДС	Индекс цен, % к базисному		Фактические значения к 01.01.01г. с учетом НДС	Индекс цен, % к базисному	Фактические значения к 01.01.01г. с учетом НДС	Индекс цен, % к базисному
Март 12	78,829	0,642	63,167	1,174	Март 18	116,243	0,934	95,095	0,921
Июнь 12	84,796	7,585	84,427	2,011	Июнь 18	116,723	0,995	95,400	0,900
Сентябрь 12	90,330	6,727	86,050	0,385	Сентябрь 18	117,395	0,976	96,596	0,940
Декабрь 12	95,748	5,996	86,879	0,340	Декабрь 18	119,573	1,895	94,249	0,713
Март 13	97,794	2,127	88,715	1,269	Март 19	120,518	0,781	95,885	1,881
Июнь 13	100,059	0,231	89,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,933	93,445	1,881
Сентябрь 13	104,157	6,718	87,076	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	104,544	3,186
Декабрь 13	105,390	1,184	88,006	-0,290	Декабрь 19	125,330	2,130	106,977	0,432
Март 14	102,129	-3,092	87,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	104,908	1,894
Июнь 14	103,541	1,382	86,308	-1,310	Июнь 20	127,886	1,430	104,287	3,283
Сентябрь 14	104,906	1,319	87,259	1,432	Сентябрь 20	128,399	0,414	110,980	4,519
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,366	Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	0,378
Март 15	106,419	0,490	77,693	6,821	Март 21	129,895	0,848	104,889	-0,373
Июнь 15	107,369	0,882	78,025	0,420	Июнь 21	130,978	0,834	110,204	1,245
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	132,062	0,827	111,590	1,250
Декабрь 15	106,257	0,073	87,496	6,291	Декабрь 21	133,145	0,820	111,936	1,215
Март 16	106,271	0,066	89,613	2,502	Март 22	134,228	0,813	114,252	1,201
Июнь 16	107,343	-0,998	89,260	-1,483	Июнь 22	135,311	0,807	113,848	1,196
Сентябрь 16	109,646	2,243	88,561	-0,803	Сентябрь 22	136,394	0,800	111,003	1,172
Декабрь 16	110,355	0,651	85,994	-3,322	Декабрь 22	137,477	0,784	111,329	1,159
Март 17	111,507	0,944	85,949	0,437	Март 23	138,560	0,788	113,715	1,145
Июнь 17	112,008	0,452	85,722	-0,264	Июнь 23	139,643	0,782	108,571	1,132
Сентябрь 17	114,170	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	140,726	0,776	109,427	1,120
Декабрь 17	115,895	1,517	86,546	0,879	Декабрь 23	141,809	0,770	109,782	1,107



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отрезков каждого количества и проницаемости, отрезками строительных объектов и вида экономической деятельности (вдоль отрезков см. в разделе 1).

**Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки**

**Справочник оценщика
недвижимости-2020**

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ**

**Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода**

Нижний Новгород 2020

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

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

Значения корректирующих коэффициентов и границ интервалов по категориям городов

Таблица 61

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			1,11	1,20
1	Москва	1,17	1,11	1,22
2	Санкт-Петербург	1,14	1,09	1,20
3	города с численностью более 1 млн. чел. (Иркутск, Москва и г. Санкт-Петербург)	1,16	1,10	1,19
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,14	1,09	1,19
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,15	1,11	1,19
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	1,11	1,19
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,15	-1,11	1,19
8	курортные районы	-	-	-
9	Дальневосточные районы	1,15	1,10	1,20

10.3. Элемент сравнения – доступ к объекту

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние γ на стоимость, производственно-складских объектов расположения на открытой территории, доступ к которой ограничен.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	0,86	0,87
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87
Удельная арендная ставка	0,89	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87

- Дополнительные факторы,**
влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала
- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования объекта недвижимости;
 - влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на объекты недвижимости данного типа;
 - характеристики и составные железнодорожной ветки.

В таблицах 106-109 приведены значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам, матрицы коэффициентов и также матрицы доверительных и расширенных интервалов.

Значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 106

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/Удельная арендная ставка	0,62	0,80 0,94
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подомной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже		

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 107

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/Удельная арендная ставка	0,62	0,72 0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подомной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже		

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 108

		г. Москва	
Цель/арендные ставки	Аналог		подомная часть
	наземная часть	подомная часть	
Объект (этаж)	наземная часть	1,00	1,06
	подомная часть	0,95	1,00

Таблица 109

		Усреднённые данные по России	
Цель/арендные ставки	Аналог		подомная часть
	наземная часть	подомная часть	
Объект (этаж)	наземная часть	1,00	1,22
	подомная часть	0,82	1,00

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- степень заглубленности помещения;
- уровень нахождения этажа относительно земли;
- удобство доставки грузов в помещении, связанное с этажом;
- этажность здания.

Таблица 75

		города с численностью менее 1 млн. чел.						
		аналог						
Площадь, кв.м		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,42	1,58	1,71	1,77
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,08	1,12
	10000-20000	0,58	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>20000	0,56	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00

Таблица 76

		усредненные данные по России						
		аналог						
Площадь, кв.м		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 147

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удовольствие		
Отношение цены объекта с хорошей отделкой к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,18	1,13 - 1,24
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75 - 0,88
Удовольствие арендной ставки		
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,18	1,13 - 1,23
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,75 - 0,88

Матрица коэффициентов

Таблица 148

Цены (арендные ставки) соответственно- объектов	цена	
	хорошая	удопл.
хорошая	1,00	1,18
удовол.	0,85	1,00
без отделки	0,69	0,82

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для проведения ценностных споров объектов-аналогов к объектам аренды, если они существенно различаются по составу отделки. Выделены в матрицах серые цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Гистограммы

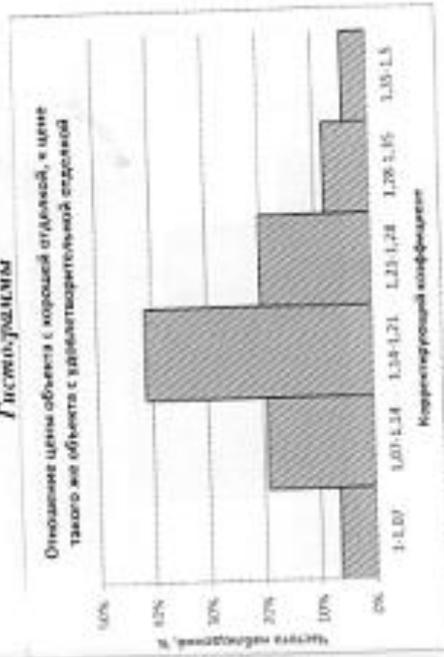


Рис. 74

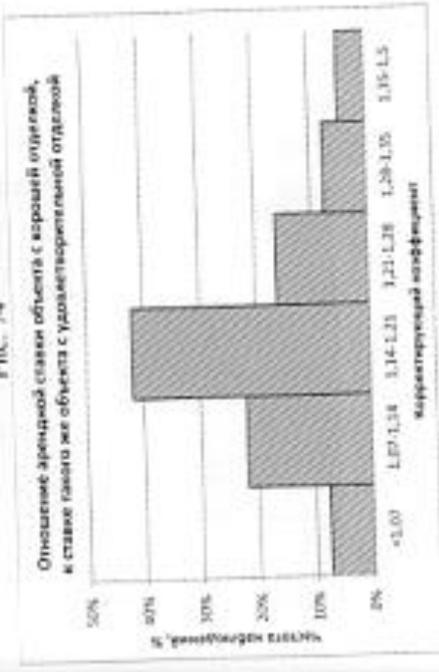


Рис. 75

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,71	0,75

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,62	0,84

Границы расширенного интервала значений скидки на
торг

Таблица 188

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	7,0%	16,0%
2. Специализированные высокостатусные складские объекты	11,0%	6,9%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,6%	17,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,6%	15,6%

**Границы расширенного интервала значений скидки на
торг**

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,1%	20,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,9%	9,6%	20,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	11,3%	21,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	13,3%	25,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	10,0%	20,3%

11.9. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств³². Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество пролонговых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Оценочно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств. В данном разделе приводятся данные, сформированные по результатам экспертного опроса, относительно физического состояния производственно-складского объекта недвижимости.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельный (цена)		
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22 – 1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,68 – 0,73
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20 – 1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70 – 0,74

³² Источник: https://prokva.spc.ru/templ-objekt_793_795/iznos-zdaniy-45960.html

Таблица 211 (продолжение)

Класс объектов	Настоящий рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,6% - 18,7%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	14,9%	13,4% - 16,3%
3. Объекты, предназначенные для производства пищевых продуктов	16,4%	15,0% - 17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5% - 21,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9% - 16,4%

348

Границы расширенного интервала значений ставки на торг

Класс объектов	Настоящий рынок		Расширенный интервал
	Среднее	Цены, предложенные объектам	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,6%	23,0%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для производства пищевых продуктов	17,8%	12,6%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,8%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,1%	20,4%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	14,9%	9,6%	20,2%
3. Объекты, предназначенные для производства пищевых продуктов	16,4%	11,3%	21,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	13,3%	25,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	10,0%	20,3%

349

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ


СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Ивановской области

Дата выдачи: "22" августа 2014 года

Документы-основания: • Распоряжение " О безвозмездной передаче имущества ликвидированных государственных учреждений ветеринарии, составляющего казну Российской Федерации, в собственность Ивановской области от 15.12.2006 №510, выдавший орган: Территориальное Управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ивановской области

• Акт приема-передачи имущества, составляющего казну Российской Федерации, передаваемого в собственность Ивановской области от 27.12.2006

Субъект (субъекты) права: Ивановская область

Вид права: Собственность

Объект права: здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 251,8 кв.м, инв.№ - адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г.Пучеж, ул.1-я Производственная, д.20а

Кадастровый (или условный) номер: 37:14:010413:89

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" августа 2014 года сделана запись регистрации № 37-37-09/169/2014-328

КОПИЯ ВЕРНА

Регистратор *И.О. Шагалов* *И.О. Шагалов* Котова Н. *И.О. Шагалов*
А.А. Сергеев (подпись)



37-СС № 4646

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

"04" июля 2014 г. № 37/301/14-125995	
Кадастровый номер:	37:14:010413:89
Номер кадастрового квартала:	37:14:010413
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	155362 Ивановская область, р-н Пучежский, г Пучеж, ул Производственная 1-я, д 20а		
2	Основная характеристика:	площадь	251.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1962		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1112794.85		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	37:14:010413:1		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	Наименование: Гараж		
11	Наименование органа кадастрового учета:	ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

Ведущий инженер межрайонного отдела №2		Н. В. Сахарова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Н. В. Сахарова
Сахарова



гаранти

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Всего листов 19

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Титульный лист

Заполняется специалистом органа кадастрового учета
регистрационный № _____

_____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)
« _____ » _____ г.

1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить V):

о постановке на государственный кадастровый учет здания

о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____

о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____
в связи с образованием части здания

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Бюджетное государственное учреждение Ивановской области "Юрьевецкая районная станция по борьбе с болезнями животных"

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

Подпись _____ *по доверенности*
Заведующая лабораторно-диагностическим кабинетом Чижаева Т.В.

Дата « _____ » _____ г.

Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) _____ Маркова Любовь Александровна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера _____ 37-12-10

Контактный телефон _____ 8-49337-2-10-74

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером

153037, Ивановская обл., г.Иваново, ул.Генкиной, д. 35; E-mail:btiturevec@mail.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица

Пучежский производственный участок Ивановского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

Подпись _____ Маркова Л. А. Дата « 24 » апреля 2014 г.

Место для оттиска печати кадастрового инженера



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Содержание

№ п/п	Разделы технического плана здания	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3	Описание местоположения здания на земельном участке	5
4	Характеристики здания	6
5	Заключение кадастрового инженера	7
6	Схема геодезических построений	8
7	Схема расположения здания на земельном участке	9
8	Чертеж контура здания	10
9	Приложение:	-
9.1	Постановление Администрации Пучежского городского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области	-
9.2	Декларация об объекте недвижимого имущества	-
9.3	Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области	-
9.4	Доверенность	-

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура здания		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
1	1-4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2. Точность определения координат характерных точек контура здания		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M), м
1	2	3
1	1-4	M вычислена с использованием программного обеспечения Trimble Business Center и рассчитана для точки с наибольшей из ожидаемых ошибок, с учетом проведенных расчетов, а также категории земель (земли населенных пунктов) принимается равной величине $M=0,10$. Лицензия №ТВС-СА-64340 от 02.03.2010 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Описание местоположения здания на земельном участке

Сведения о характерных точках контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _t), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	1	17494.56	88686.82	0.10
1	2	17504.34	88708.95	0.10
1	3	17492.85	88714.13	0.10
1	4	17482.94	88691.68	0.10
1	1	17494.56	88686.82	0.10

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Характеристики здания

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	37:14:010413:1
4	Адрес (описание местоположения) здания	
	Субъект Российской Федерации	Ивановская область
	Муниципальное образование	городское поселение Пучежское
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	город Пучеж
	Улица (проспект, пер. и др.)	улица Производственная 1-я
	Номер дома	20а
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Иное описание местоположения	-
5	Назначение здания	нежилое здание
6	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	-
7	Материал наружных стен здания	Кирпичные
8	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	1962
9	Общая площадь здания (P), м ²	251.8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Заключение кадастрового инженера

В ходе кадастровых работ определены характерные точки контура здания. Адрес земельного участка не соответствует адресу нежилого строения "Гаража". Общая площадь здания, определенная в соответствии с требованиями приказа Минэкономразвития Российской Федерации от 30.09.2011, указана в кадастровом паспорте от 17.04.2014 г. и составила 251,79 кв.м.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема геодезических построений

ОМЗ 587

2522,12

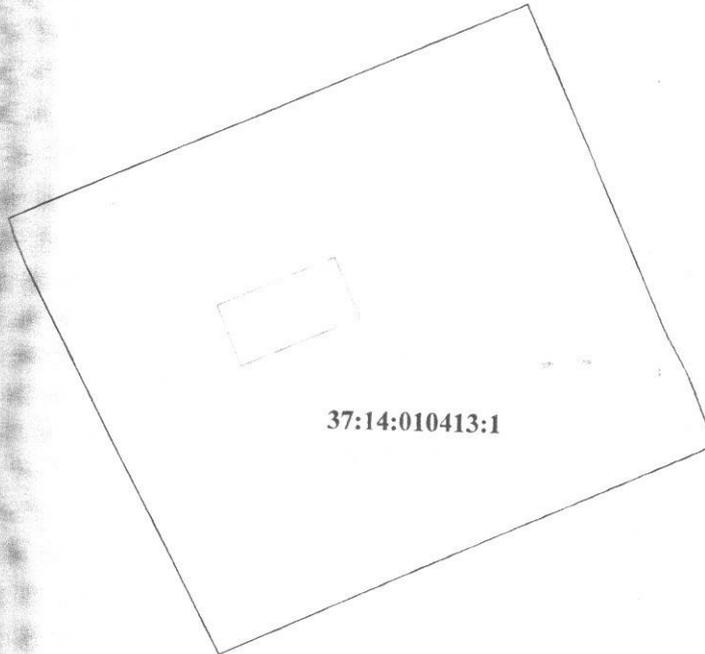


Условные обозначения:

- ОМЗ 587  - используемый пункт ОМЗ
-  1 - обозначение характерной точки границы уточняемого ОКС
-  - граница уточняемого ОКС
-  1 - плечо съемки ОКС

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема расположения здания на земельном участке



Условные обозначения:



- контур здания



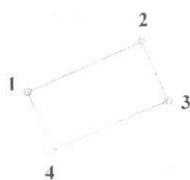
- граница земельного участка

37:14:010413:1

- кадастровый номер земельного участка

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертёж контура здания

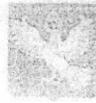


Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

-  - вновь образованный контур здания
-  - характерная точка контура здания, положение которой определено в ходе выполнения кадастровых работ
-  - номер характерной точки контура здания

ПРИЛОЖЕНИЕ:



Администрация Пучежского городского поселения
Пучежского муниципального района
Ивановской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 05.11.2013 г.

№ 208 -п

г. ПУЧЕЖ

Об уточнении адресного признака

На основании Федерального закона Российской Федерации от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», реестра адресов Пучежского городского поселения,

п о с т а н о в л е н и ю:

1. Адресный ориентир земельного участка с кадастровым номером 57:14:010413:1 и расположенного на нем нежилого строения – «Гараж», по адресу: Ивановская область, г.Пучеж, ул.4-я Производственная, д.2, считать: Ивановская область, г.Пучеж, ул.1-я Производственная, д.20а.

2. Постановление вступает в силу с момента его подписания.

Глава администрации



С.П.Андреев



Верна Соф. Маркова И.Т.

Декларация об объекте недвижимости

Лист № 1

1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости		
Субъект Российской Федерации		
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	г. Буги
Выселенный пункт	тип	
	наименование	
Наименование некоммерческого объединения граждан		
Улица (проспект, переулок и т.д.) ...		
Номер дома (владения, участка)	Номер корпуса (строения)	
Иное		
2. Вид и назначение объекта недвижимости		
2.1 Вид объекта недвижимости		
здание <input checked="" type="checkbox"/>	сооружение <input type="checkbox"/>	
помещение <input type="checkbox"/>	объект незавершенного строительства <input type="checkbox"/>	
2.2 Назначение здания		
жилой дом <input type="checkbox"/>	нежилое здание <input checked="" type="checkbox"/>	многоквартирный дом <input type="checkbox"/>
2.3 Назначение помещения		
жилое <input type="checkbox"/>	нежилое <input type="checkbox"/>	
2.4 Вид жилого помещения		
квартира <input type="checkbox"/>	комната <input type="checkbox"/>	
2.5 Назначение сооружения		
3. Кадастровый номер		
земельного участка (участков)		
здания (сооружения)		
квартиры		

Лист № 2

Юридическое описание объекта недвижимости	
Площадь (кв. м)	201,79
Этаж	
Количество этажей, в том числе подземных	1
Дата в эксплуатацию или год завершения строительства	1962
Материал наружных стен здания	
Керамический <input checked="" type="checkbox"/>	бетон <input type="checkbox"/>
Камень <input type="checkbox"/>	деревянный <input type="checkbox"/>
Другой <input type="checkbox"/>	смешанный <input type="checkbox"/>
Информационные данные об объекте недвижимости	
Физическое лицо	
Имя	
Пол	
Дата рождения (указывается при наличии)	
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	
Серия	
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	
Объект Российской Федерации	
Город	
Район	
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	
Номер дома (владения, участка)	
Номер корпуса (строения)	
Номер квартиры	
Адрес электронной почты	
Юридическое лицо	
Полное наименование	
Департамент чаровескии чинуретвои	
Смоленской области	
ИНН	1023400531800
Дата государственной регистрации	23032006
ИНН	3728021266
Дата регистрации (инкорпорации)	
Дата регистрации	11062002
Регистрационный номер	37000147466
Почтовый индекс	153002
Почтовый адрес	
Объект Российской Федерации	
СР	
Город	
Шарково	
Район	

*Орловская
РСББМ*



ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

01 2011 г.

№ *111*

г. Иваново

О внесении изменений в распоряжение
Департамента управления имуществом
Ивановской области от 08.04.2011 №257

Руководствуясь ст.ст. 125, 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 4 Закона Ивановской области от 30.04.2003 № 41-ОЗ «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Ивановской области», постановлением Правительства Ивановской области от 08.02.2013 №31-п «Об утверждении положения о Департаменте управления имуществом Ивановской области», на основании обращения ВГУ Ивановской области «Орловская районная станция по борьбе с болезнями животных» внести изменения в приложение 1 к распоряжению Департамента управления имуществом Ивановской области от 08.04.2011 № 257 «О закреплении имущества на праве оперативного управления», изложив адресную часть в п/п 10-20 в следующей редакции:

№	Наименование объекта	Адрес
10	Здание амбулатории	Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная, д.20 а
11	Гараж каменный	Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная, д.20 а
12	Изолятор	Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная, д.20 а
13	Здание ветеринарного участка	Ивановская область, Пучежский район, с. Кандаурово, ул. Колхозная, д.2
14	Баня	Ивановская область, Пучежский район, с. Кандаурово, ул. Колхозная, д.2
15	Сарай	Ивановская область, Пучежский район, с. Кандаурово, ул. Колхозная, д.2
16	Туалет	Ивановская область, Пучежский район, с. Кандаурово, ул. Колхозная, д.2
17	Здание репункта	Ивановская область, Пучежский район, д. Губинская, д.69

Иванова

Маркова М.В.

Ивановский ветеринарный участок	Ивановская область, Пучежский район, с. Сеготь, ул. Северная, д. 12 а
Двор	Ивановская область, Пучежский район, с. Сеготь, ул. Северная, д. 12 а
Сарай	Ивановская область, Пучежский район, с. Сеготь, ул. Северная, д. 12 а

Ивановская районная станция по борьбе с болезнями животных
 действия по государственной регистрации права собственности
 области, права оперативного управления на объекты недвижимости, а
 государственной регистрации права собственности Ивановской области
 постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки в
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
 по Ивановской области.

Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на
 начальника Департамента Шахову Т.Е.

Департамента управления
 Ивановской области

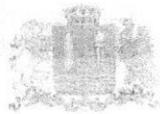


[Signature] С.В. Давлетова

[Signature]



[Signature] Маркова Л.А.



ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Пограничный, 18, тел. 32-97-09, тел. факс 32-72-37, e-mail: 008@adminnet-ivanovo.ru

2014 г. № 74

ДОВЕРЕННОСТЬ № 21

Город Иваново Ивановской области Российской Федерации

Департамент управления имуществом Ивановской области, действующий в соответствии с Положением о Департаменте управления имуществом Ивановской области, утвержденном постановлением Правительства Ивановской области от 22.03.2006 № 21-п «Об утверждении Положения о Департаменте управления имуществом Ивановской области», запись о Департаменте управления имуществом Ивановской области внесена в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1023700531800, присвоенным Инспекцией Федеральной службы по г. Иваново 23 марта 2006 года, ИНН 3728021266, почтовый адрес: 153002, город Иваново, переулок Пограничный, дом 18, в лице Департамента управления имуществом Ивановской области – Оксаны Николаевны, 20.03.1970 года рождения, паспорт серия 2403 от 20.08.2003г. выдан 20.08.2003г. отделом внутренних дел Советского района г. Иваново код подразделения 372-003, зарегистрированной по адресу: г. Иваново, ул. Чехова д. 122, кв. 171, действующего на основании распоряжения временно исполняющего обязанности Губернатора Ивановской области от 15.11.2013 № 621-р «О Хатунце О.Н.» настоящей доверенностью уполномочивает:

Хатунце Татьяну Витальевну 05.01.1961 года рождения, паспорт серия 2405 от 11.04.2006г. отделом внутренних дел Юрьевоцкого района Ивановской области, код подразделения 372-014 зарегистрированную по адресу: Ивановская область, г. Юрьево, ул. Чехова д. 22 представлять интересы Департамента управления имуществом Ивановской области в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области по вопросам подготовки документов и регистрации права собственности Ивановской области, прекращения права собственности Ивановской области, внесения изменений в ЕГРН, с правом подачи заявления о

государственной регистрации, получения зарегистрированных
в том числе – свидетельств о государственной регистрации права
на объекты недвижимости и земельные участки,
по адресам:

- Пучежская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная, д. 20а;
- Пучежская область, Пучежский район, с. Сеготь, ул. Северная, д. 12а;
- Пучежская область, Пучежский район, д. Губинская, д. 69;
- Пучежская область, Пучежский район, с. Кандаурово, ул. Колхозная, д. 2;
- Пучежская область, Юрьеvecкий район, д. Щекотиха, ул. Центральная, д. 21.

Для исполнения поручения по настоящей доверенности Чижайевой Татьяне
предоставляется право осуществления действий, не противоречащих
законодательству, необходимость в которых может возникнуть в
исполнении поручения по настоящей доверенности.

Поручения по настоящей доверенности не могут быть переданы другим

Доверенность выдана сроком до тридцать первого декабря две тысячи
двадцать первого года.

Департамента
Домашеством
области



О.Н. Хитрич



КОПИЯ ВЕРНА
Маркова А.А.

Объекты аналоги для сравнительного подхода

Аналог №1

<https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/264046332/>

Недвижимость в Иванове > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Ивановской области > Кинешемский район > Кинешма > улица Ивана Виноградова

15 сен, 21:49 8 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 1 650 м²

Ивановская область, Кинешма, ул. Ивана Виноградова, 8 На карте

В избранное

6 фото

Отзыв о сайте

78 000 ₽/мес. ↑ ↓

568 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

ID 25168144

+7 915 813-30-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

1 650 м ² Площадь	1 из 1 Этаж	Свободно Помещение
---------------------------------	----------------	-----------------------

Общая информация

Высота потолков	6 м
Состояние	Типовой ремонт

Сдам или продам складское помещение и производственные площади , есть пандус для погрузки и разгрузки прилегающая территория!!!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	78 000 ₽/мес.	Предоплата	2 месяца
Ставка	568 ₽ за м ² /год	Тип аренды	Прямая Аренда
Налог	НДС включен: 13 000 ₽	Срок аренды	Длительный
Коммунальные платежи	Не включены	Минимальный срок аренды	3 мес.
Эксплуатационные расходы	Не включены	Арендные каникулы	Да

Аналог №2

https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_ploschadi_skladypodstantsiya_7180_m_2235942336

Почта Mail.ru x Снять помещение свободного... x Производственные площади, с... x kineshma.gde.ru x +

avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_ploschadiskladypodstantsiya_7180_m_2235942336

Для бизнеса Магазины Помощь Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Назрань Найти

Шуя - Снять - Производственное помещение

Производственные площади, склады, подстанция 7180 м²

60 ₽ в месяц за м²
без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 18 октября в 10:59

8 950 889-17-49

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Центр недвижимости ПРАКТИКА
Компания
На Авито с марта 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей Сергеевич

№ 2235942336, 309 (+4)

Почта Mail.ru x Снять помещение свободного... x Производственные площади, с... x Сдам площади, помещение в о... x +

avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_ploschadiskladypodstantsiya_7180_m_2235942336

О помещении

Площадь: 7180 м²

60 ₽ в месяц за м²
без залога

Расположение

Ивановская область, Шуйский р-н, Введенское сельское поселение, с. Чернцы, ул. Фабричный двор, 24 [Показать карту](#)

Описание

Добрый день, Уважаемые предприниматели!

Производственная недвижимость продолжает пользоваться наибольшей популярностью, как с точки зрения аренды, так и приобретения в собственность. Но покупка производственных помещений дело затратное, поэтому для многих компаний предпочтительнее арендовать недвижимость.

И сегодня представляем Вашему вниманию отличное предложение по аренде действительно перспективного коммерческого объекта – производственных площадей 5335м² (ткацкий корпус бывшей Ткацкой фабрики№1) для размещения и работы будущего Вашего бизнеса.

Месторасположение объекта: Ивановская область, Шуйский район, село Чернцы, улица Фабричный двор, дом 24 . Село Чернцы находится в восьми километрах к северу от города Шуи и в 30 км от областного центра города Иваново.

Отличные подъездные пути, как для легкового, так и для любого большегрузного автотранспорта, асфальтированная территория – **всё это является несомненным плюсом предлагаемого объекта.**

Ткацкий корпус - 5334,6м², 3-этажный в т.ч.:

8 950 889-17-49

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Центр недвижимости ПРАКТИКА
Компания
На Авито с марта 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей Сергеевич

№ 2235942336, 309 (+4)

gde Кинешма

Поиск по объявлениям

Найти

Подать объявление

Объявления > Недвижимость > Коммерческая > Сдам коммерческую недвижимость в Кинешме >

Сдам площади, помещение в аренду

50 руб.

89106685120

Будьте бдительны! Никогда не переводите задаток продавцу!
Сообщите, что вы нашли это объявление на Gde.ru

Написать сообщение

Сергей

На сайте с октября 2014

Ленинский, Ивановская область, г. Кинешма, ул. 2-ая Шуйская, 1

[показать на карте](#)

Просмотров 286

Площадь, м²: 5 000,00

Вид объекта:
• производственное помещение

Готовый бизнес: есть

Производственные и складские помещения от 50 до 50 000 м² - 50 руб./М²
Офисные помещения от 10 до 1 000 м² - 100 руб./М²
Открытые площадки до 5000 м² - 20 руб./М²

Удобные подъездные пути авто и железнодорожным транспортом
Все коммуникации:
1. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение
2. Охраняемая стоянка автотранспорта
3. Газовая котельная
4. Интернет
5. Возможность организации производства любой сложности

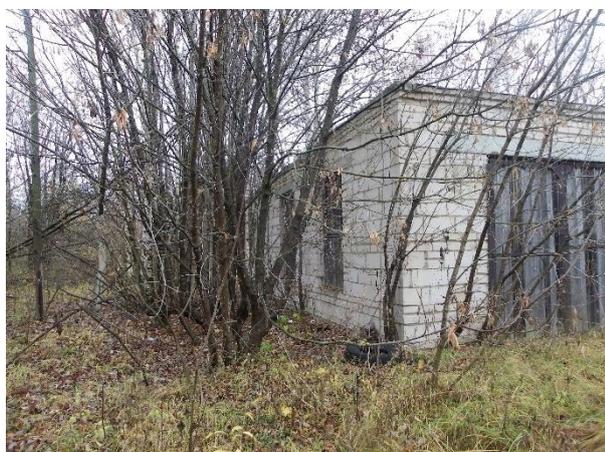
Похожие объявления

Новые объявления Peugeot Partner
Огромный выбор Peugeot Partner! Всего более 500 000 машин в продаже на Авто.ру.
Реклама
auto.ru

Аренда помещения
Офисное помещение; Адрес: ул. им. Ленина2а
Сдам часть помещения, площадью 135,7кв.м Второй этаж. Размещение-магазин,офис
Кинешма

Сдам помещение 250 руб.

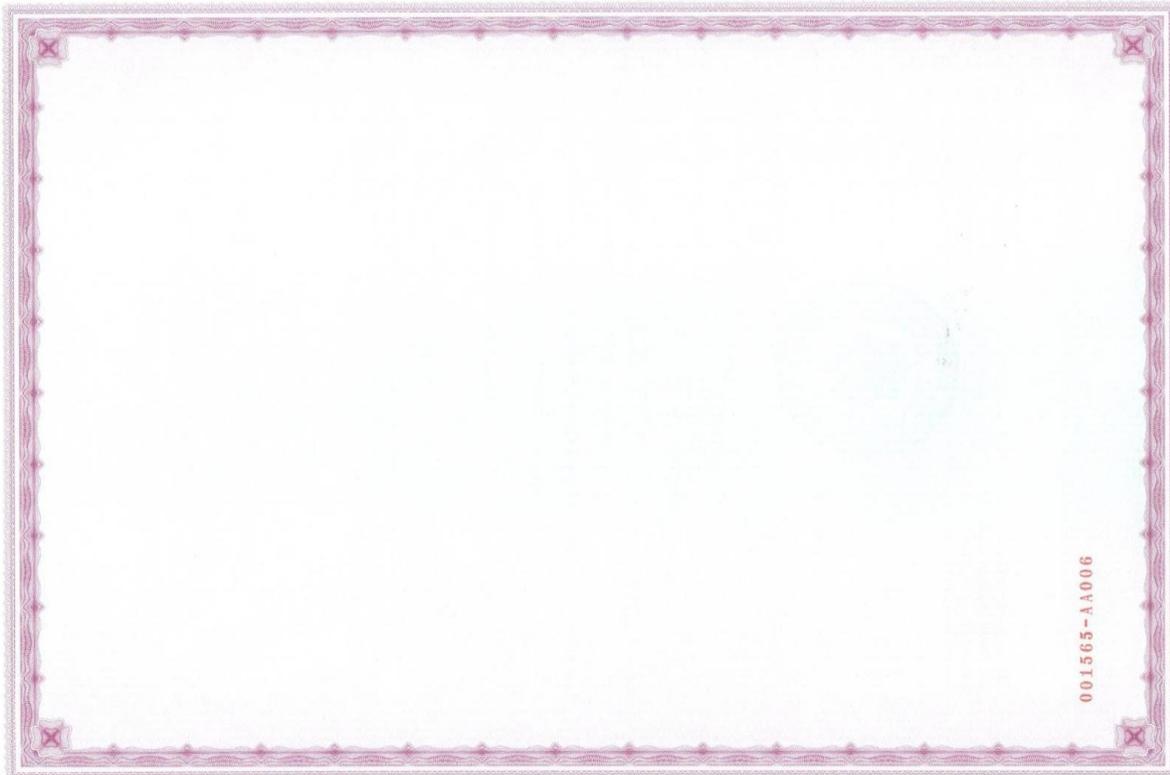
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ











001565-АА006

Формат А4, 1 сентября 2013 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИННОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000033-006

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предусмотренными федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Конвалову Олегу Александровичу

на основании протокола от 20 сентября 2013 г. № 19/200913

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного

государственным образовательным учреждением высшего профессионального

образования «Международная академия оценки и консалтинг»

в соответствии с федеральным стандартом оценки, утвержденным в соответствии с приказом

(№ Р/99 от 20.08.2013г.)

на вознаграждение сумм:

Председатель аттестационной комиссии
Игнатов О.С.
Игнатов О.С.



Привлекается экспертом саморегулируемой организации оценщиков - членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков обнародованном собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.

1. Страница 16.2. Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт). Федеральный стандарт Российской Федерации. 1998. 20 стр. 0013. 2013. № 1, стр. 43.



УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

771801619303

Доержмет о квалификации

Регистрационный номер

15.16.ИПК-60

Город

Москва

Дата выдачи

22 марта 2019 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Коновалов
Олег Александрович**

принят(а) кандидатом квалификации в (на)

федеральном государственном бюджетном образовательном
учреждении высшего образования «Российский экономический
университет имени Г.В. Плеханова»

с 27 февраля 2019 года по 28 февраля 2019 года

по дополнительной профессиональной программе
«Экспертиза и проверка отчетов об оценке»

в объеме
16 часов



Руководитель
образовательной программы

Секретарь

МП

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019932-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Коновалову Олегу Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019933-2

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Коновалову Олегу Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

40-0101001-Минск, 2021 г. - 12 стр.



«24» марта 2021 г.

г. Иваново

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Коновалов Олег Александрович
Паспортные данные: 24 02 743263, выдан 17.02.2003 г. ОВД гор. Кинешмы Ивановской области
Адрес регистрации: г. Иваново, ул. Бекренева, дом 3, кв. 25
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «26» марта 2021 года по «25» марта 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **3 300 (Три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **07.04.2021 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	rosbiznesocenka@mail.ru	kсениya.kotchekova@ingos.ru
телефонная связь:	+7 (910) 988-37-90	+7 (4932) 59-09-57

СТРАХОВАТЕЛЬ: Коновалов Олег Александрович

От Страхователя: _____

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Мочалов Андрей Анатольевич, Директор
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области,
доверенность № 7855950-51/20 от 11-12.2020 г.

12-2, Pyatnickaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
Tel.: +7 (495) 956 77 77
Fax: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Telex: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-561-027168/21

«24» марта 2021 г.

г. Иваново

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка»
Россия, Ивановская область, г. Кинешма, ул. им. Островского, д. 9
ИНН 3703012446
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «26» марта 2021 года по «25» марта 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300 (Шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «07» апреля 2021 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. СТРАХОВАЯ ЗАЩИТА (ПЕРИОД):** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» марта 2017 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь

Страховщик

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
Tel.: +7 (495) 956 77 77
Fax: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Telex: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

СКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – gosbiznesocenka@mail.ru, со стороны Страховщика – kseniya.kotchetkova@ingos.ru;
14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7 (49331) 5-80-51, со стороны Страховщика – +7 (4932) 59-09-57.

ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
«БизнесОценка»

Страхователя:

Мочалов Олег Александрович, Директор,
полномочный на основании Устава



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Мочалов Андрей Анатольевич, Директор
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области,
доверенность № 7853950-31 от 11.12.2020 г.

