



Россия, 153045, г. Иваново, ул. Свободы, д. 52, офис 5, тел.: +7(4932) 45 40 50, E-mail: strataplan@mail.ru,
ОГРН 1163702052502, ИНН 3702129593, КПП 370201001, р/с № 40702810000550000268 в ПАО «Московский
Индустриальный банк», к/с № 30101810300000000600, БИК 044525600, ОГРН 1027739179160

Отчет

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. ИВАНОВО, УЛ. ГЕНЕРАЛА ГОРБАТОВА, ДОМ 19, ЛИТ. Л1

Порядковый номер отчета: 186/123-Н/2024

**Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки): 25.07.2024 г.**

Дата составления отчета: 09.09.2024 г.

ИВАНОВО 2024

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	3
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	6
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	8
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	9
1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	10
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.10. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	11
1.11. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	15
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОСТУПНЫХ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТОВ, СОДЕРЖАЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..	16
2.2. ОПИСАНИЕ ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ	16
2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	21
4.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	25
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	27
4.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	29
4.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	37
4.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	38
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	39
5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.....	39
5.2. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	43
5.3. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	57
5.4. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	57
5.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	57
5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	58
6. ПРИЛОЖЕНИЯ	59
6.1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	59
6.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
6.3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	101

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Нежилое складское помещение, имеющее кадастровый номер 37:24:020506:1191, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. Генерала Горбатова, д. 19, лит. Л1.		
Порядковый номер отчета:	186/123-Н/2024		
Дата составления отчета:	09.09.2024 г.		
Основание для проведения оценки:	Договор № 107-Н//2024 от «15» июня 2024 г.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> - ни Заказчик, ни Оценщик, ни юридическое лицо, заключившее договор с Оценщиком, не могут использовать отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей с учетом цели оценки. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие состояния рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 15%; - оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:	затратный:	сравнительный:	доходный:
	Не применялся. Обоснован отказ	6 759 419	Не применялся. Обоснован отказ

Итоговая величина рыночной стоимости права собственности на объект недвижимости с кадастровым номером 37:24:020506:1191, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Генерала Горбатова, д. 19, лит. Л1, общей площадью 635 квадратных метров, по состоянию на «25» июля 2024 года округленно составляет с учетом НДС	6 760 000 (Шесть миллионов семьсот шестьдесят тысяч) рублей
в том числе НДС	1 126 667 рублей

1.2. Задание на оценку

Объект оценки:	Нежилое складское помещение, имеющее кадастровый номер 37:24:020506:1191, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. Генерала Горбатова, д. 19, лит. Л1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект оценки не имеет частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Нежилое складское помещение, имеющее кадастровый номер 37:24:020506:1191, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. Генерала Горбатова, д. 19, лит. Л1, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.06.2024 года № КУВИ-001/2024-154054667 и копии Технического паспорта от 27.01.2009 года
Существующие имущественные права на объект оценки:	Право собственности принадлежит Департаменту управления имуществом Ивановской области. Право оперативного управления принадлежит Ивановскому областному государственному унитарному предприятию «Фармация»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности. Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.06.2024 года № КУВИ-001/2024-154054667 ограничение прав и обременение объекта оценки не зарегистрировано
Обладатель оцениваемых прав:	Департамент управления имуществом Ивановской области.
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение начальной (минимальной) цены контракта для продажи объекта оценки при проведении торгов в соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ст.17.1

	Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	<p>Рыночная стоимость.</p> <p>Предпосылка стоимости являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • предполагается сделка с неопределенными лицами (гипотетическими участниками); • дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка. Оценщик при проведении оценки принимает во внимание информацию, существовавшую на дату оценки. • предполагается текущее использование объекта оценки, • предполагается добровольная сделка продажи объекта оценки, т.е. сделка, происходящая путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя...
Дата оценки:	25 июля 2024 год
Дата проведения осмотра объекта оценки:	17 июля 2024
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: <i>(Копии документов представлены в Приложении к отчету).</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.06.2024 года № КУВИ-001/2024-154054667 (далее Выписка из ЕГРН); 2. Копия Технического паспорта от 27.01.2009 года (далее – ТехПаспорт) 3. Письмо-представление ОГУП «Фармация» от 09.09.2024 года для оценки помещения с кадастровым номером 37:24:020506:1191, расположенного по адресу г. Иваново, ул. Генерала Горбатова, д. 19, литера Л1
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) рабочих дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	На дату перехода права собственности на объект оценки к покупателю по результатам проведения торгов право оперативного управления на объект оценки, существующее на дату оценки, будет прекращено
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование,	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика за

распространение и публикацию отчета об оценке:	исключением случаев, установленных действующим законодательством.
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Ивановское областное государственное унитарное предприятие «Фармация»
Сокращенное наименование Заказчика	ОГУП «Фармация»
ОГРН Заказчика	1023700548497
Дата государственной регистрации	01.11.1991
Адрес	153009, Ивановская область, город Иваново, улица Генерала Горбатова, дом 19

1.4. Сведения об оценщике

Оценщики в штате юридического лица, заключившего договор на оценку:	Кренин Дмитрий Александрович
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Страта»
ИНН/КПП юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ИНН 3702129593, КПП 370201001
ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ОГРН 1163702052502, дата государственной регистрации 01.02.2016 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	153045, г. Иваново, ул. Свободы, дом 52, офис 5
Страхование гражданской ответственности:	Гражданская ответственность Исполнителя перед Заказчиком застрахована в СПАО «Ингосстрах», РФ, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2 по договору № 433–561–081319/24 от «11» июня 2023 г. на сумму 5 000 000

	(Пять миллионов) рублей на период действия договора страхования с 03.06.2024 года по 02.06.2025 год.
Оценщик, подготовивший Отчет	<p>Кренив Дмитрий Александрович,</p> <ul style="list-style-type: none"> - член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков (РОО)», номер в реестре №009947 от 01.08.2016 г.; адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 - стаж работы в оценочной деятельности с 01.08.2016 г.; - диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег.№ 161–2016, дата выдачи 15.06.2016 года, Институт дополнительного профессионального образования при Ивановском государственном химико-технологическом университете, 2016 г.; - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029464–1 от 10.09.2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения № 217 от 10.09.2021 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»; - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 031143–2 от 22.10.2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», выданный на основании решения № 223 от 22.10.2021 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»; - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033279–3 от 15.04.2022 года по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса», выданный на основании решения № 247 от 15.04.2022 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»; - гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», Россия, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2 по полису 433-561-095899/24 от 05.07.2024 года, срок действия полиса с 08.07.2024 г. по 07.07.2025 г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей; - местонахождение оценщика – г. Иваново, ул. Свободы, дом 52, офис 5; - телефон +7(910)985-40–50 - e-mail: krenevdm@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	<p>Настоящим ООО «Страта» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не</p>

	<p>состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик 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 проведения оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</p>	<p>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались</p>

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на объект оценки были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если иное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, вывод о стоимости действительно только на дату оценки.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всей совокупностью нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I–VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №326; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО XI «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 659 от 30.11.2022 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	

ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
-------	---	--------------------------------------

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 18 ноября 2022 года (протокол № 6) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 07 ноября 2022 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

1.7 Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки выполнено оценщиком в соответствии с представленной Заказчиком документацией.

1.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие скидки и коэффициенты для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек. /Под общ. ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023.
- Бабенко Р.В. Оценка российской недвижимости: предпосылки, ограничения, инструменты. – Ростов-на-Дону: Лаборатория экономического инжиниринга, 2016.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е издание испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 С.

- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008.
- Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007.
- Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. СПб, 2007.
- Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007.
- Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб. Издательство «МКС», 2003.
- Интернет-ресурсы:
- www.avito.ru;
- www.ivanovo.cian.ru;

1.9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к отчету):

1. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.06.2024 года № КУВИ-001/2024-154054667 (далее – Выписка из ЕГРН);
2. Копия Технического паспорта от 27.01.2009 года (далее – ТехПаспорт);
3. Письмо-представление ОГУП «Фармация» от 09.09.2024 года для оценки помещения с кадастровым номером 37:24:020506:1191, расположенного по адресу г. Иваново, ул. Генерала Горбатова, д. 19, литера Л1

1.10 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных

федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения

относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.11 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Согласно п. 1 ФСО-III процесс оценки включает следующие действия, которые были выполнены при подготовке настоящего отчета:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень доступных для оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки

1. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.06.2024 года № КУВИ-001/2024-154054667 (далее – Выписка из ЕГРН);
2. Копия Технического паспорта от 27.01.2009 года (далее – ТехПаспорт);
3. Письмо-представление ОГУП «Фармация» от 09.09.2024 года для оценки помещения с кадастровым номером 37:24:020506:1191, расположенного по адресу г. Иваново, ул. Генерала Горбатова, д. 19, литра Л1

2.2. Описание прав, учитываемых при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав

Согласно Выписке из ЕГРН объект оценки принадлежит Ивановскому ОГУП «Фармация» на праве хозяйственного ведения (ст.294, 295 ГК РФ). Право собственности на объект оценки принадлежит Ивановской области (ст.215 ГК РФ)

Как следует из Выписке из ЕГРН ограничений и обременений прав на объект оценки не зарегистрировано.

2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки располагается на северной окраине города Иваново по адресу ул. Генерала Горбатова, дом 19, литера Л1 на расстоянии около 5,5 км от центра города в преимущественном окружении старой индивидуальной застройки. В непосредственной близости от объекта оценки располагается корпус № 4 Верхневолжского государственного агробиотехнологического университета (ВГУА). Примерно в двух километрах от объекта оценки находится аэродром «Северный». На расстоянии около 1 км от объекта оценки проходит улица Фрунзе, которая является выездом на Кострому по трассе Р-600 (бывшая А-113).

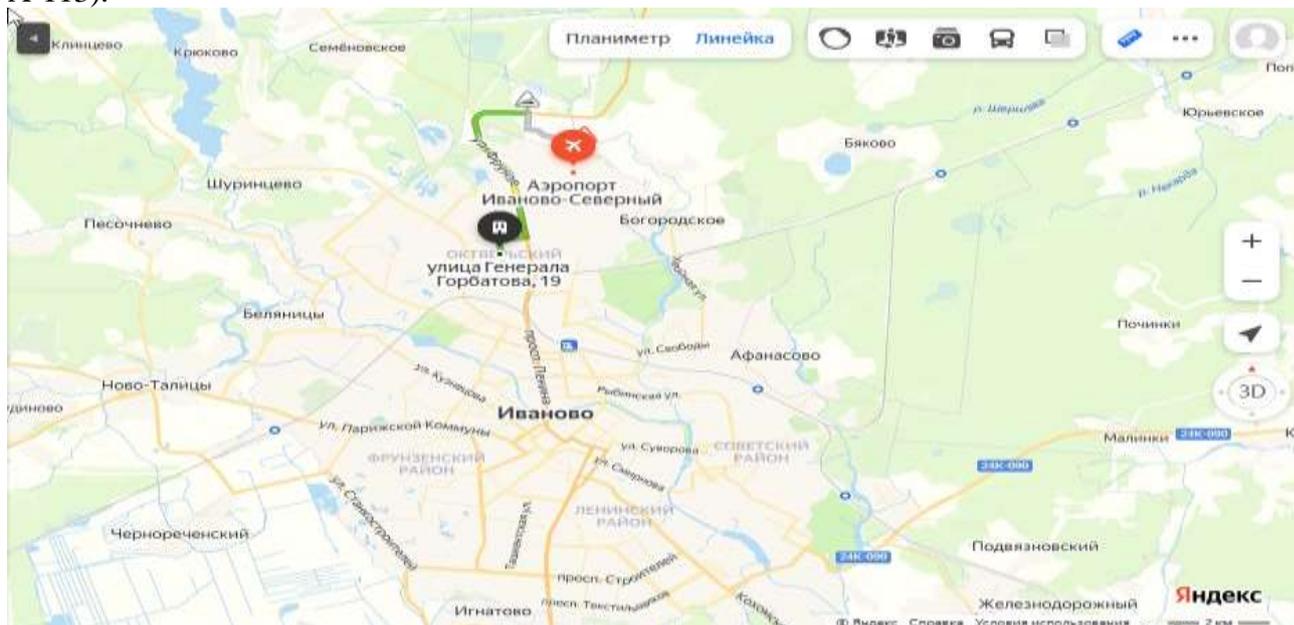


Рисунок 1 Местоположение объекта в пределах города Иваново

Земельный участок, на котором расположен объект оценки, имеет свободный подъезд по дороге с односторонним движением с асфальтовым покрытием, находящейся в хорошем

состоянии. Подъезд к нему через соседние участки или в объезд не требуется. Железнодорожная ветка на оцениваемом земельном участке отсутствует.

Объект оценки находится в границах земельного участка с кадастровым номером 37:24:020506:1193 и входит в состав имущественного комплекса, находящегося в хозяйственном ведении ОГУП «Фармация», территория которого ограждена кирпичным забором и имеет асфальтовое покрытие в удовлетворительном состоянии. Железнодорожная ветка на участке отсутствует. Имеется возможность для парковки транспорта.

Наряду с объектом оценки на указанной территории расположены объекты недвижимости административного и производственно-складского назначения.

Доступ физических лиц и транспорта ограничен и осуществляется через контрольно-пропускной пункт.

Район расположения объекта оценки имеет низкий уровень развития социальной инфраструктуры: объекты здравоохранения, образования, торговли и сферы услуг отсутствуют.

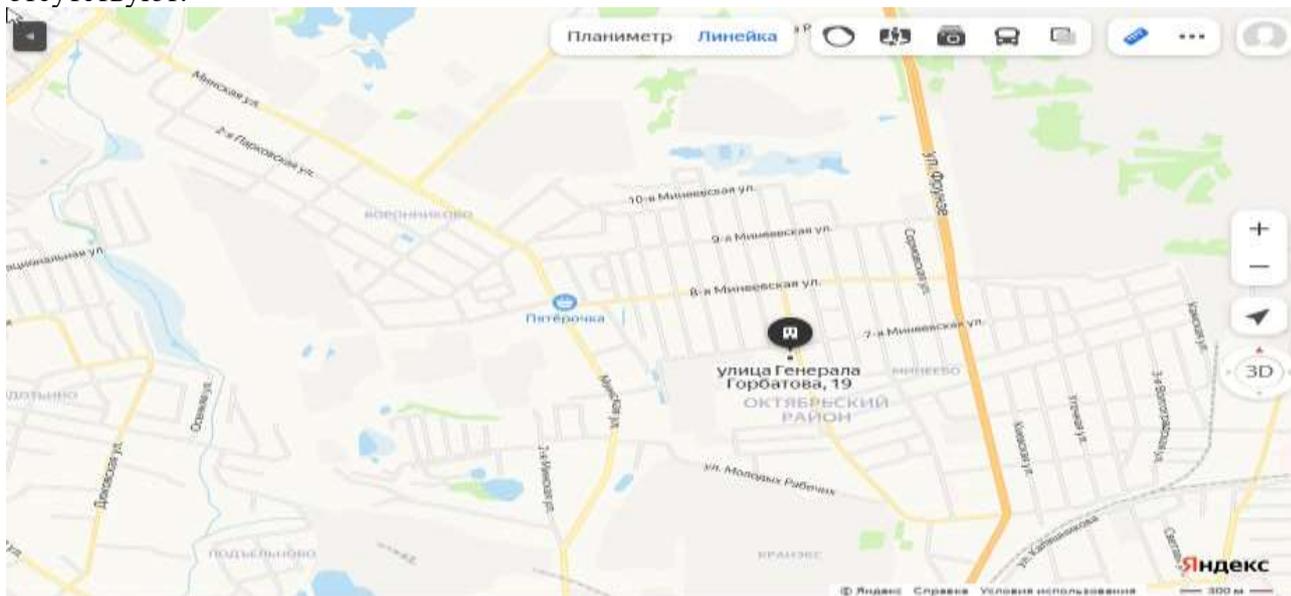


Рисунок 1 Местоположение объекта в пределах микрорайона

Объект оценки представляет собой помещение, находящимся в одноэтажном здании I группы капитальности неизвестного года постройки со стенами, выполненными из силикатного кирпича, и перегородками выполненными, преимущественно, из силикатного кирпича, а также ГКЛ. На дату осмотра в помещении была повышенная влажность.

Описание объемно-планировочных решений, конструктивных элементов, оборудования, коммуникаций и отделки приводится на основании данных ТехПаспорта, результатов осмотра, проведенного Оценщиком 17.07.2024 года, и иных, представленных Заказчиком документов, а также пояснений сотрудников Заказчика.

Объёмно–планировочные решения

№	Наименование показателей	Показатели
1	Год постройки здания, в котором располагается объект оценки	Нет данных
2	Тип недвижимости:	Помещение
3	Назначение	Склад
4	Текущее использование	Не используется
5	Группа капитальности здания, в котором располагается объект оценки	I

Описание конструктивных элементов, оборудования и коммуникаций

№	Наименование конструктивного элемента	Характеристика элемента	Состояние элемента
<i>Конструктивные элементы и отделка</i>			
1	Фундаменты	Кирпичный, ленточный	Выкрашивание кирпича
2	Материал наружных стен	Кирпич	Выкрашивание кирпича, нарушение устойчивости кирпича, трещины с раскрытием до 15 мм, с внутренней стороны – следы протечек, наличие растительности
3	Перегородки	Кирпич, ГКЛ	Трещины, наличие растительности, внутренняя перегородка из ГКЛ частично разобрана
4	Чердачные перекрытия	Железобетон	Смещение плит, массовые следы протечек
	Междуэтажные перекрытия	Отсутствуют	---
	Подвальные перекрытия	Отсутствуют	---
5	Кровля	Мягкая совмещенная	Массовые протечки
6	Дверные проемы	Металлические, деревянные	Перекос полотен, одна металлическая дверь заварена, петля одной металлической двери сорвана
7	Оконные проемы	Деревянные	Рассыхание переплетов, частичное отсутствие остекления
7	Внутренняя отделка	Отсутствует	---
8	Наружная отделка	Отсутствует	---
9.	Полы	Цементные	Трещины, частичное разрушение на значительной площади, следы протечек, наличие растительности
10	<i>Инженерные коммуникации</i>		
10.1.	Отопление	Отсутствует	---
10.2.	Холодное водоснабжение	Отсутствует	---
10.3.	Горячее водоснабжение	Отсутствует	---
10.4.	Газоснабжение	Отсутствует	---
10.5.	Электроснабжение	Наличие	Электропроводка полностью сгнила, включая распределительные щиты, и находится в неработоспособном состоянии
10.6.	Телефон	Отсутствует	---
10.7.	Вентиляция	Отсутствует	---
10.8.	Кондиционирование	Отсутствует	---
10.9.	Лифты	Отсутствует	---
10.10.	Иное		---
	Грузоподъемные механизмы	Отсутствуют	---
	Холодильные камеры	Отсутствуют	---

По данным ТехПаспорта износ на дату его утверждения (27.01.2009 года) составлял 40 процентов.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п.6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

В соответствии с п.13 ФСО № 7 наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Согласно п.16 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Таким образом, анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Физическая возможность – рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Принимая во внимание конструктивные и объемно-планировочные решения Объекта оценки, его назначение как складского помещения, его перепрофилирование для других видов использования представляется нецелесообразным.

2. Юридическая разрешенность – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и иным правовым актам.

3. Финансовая оправданность – способность объекта оценки обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем совокупных затрат на его эксплуатацию, и требуемую норму предпринимательского дохода. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

4. Максимальная продуктивность – это способность объекта приносить собственнику наибольший доход.

Учитывая, что использование объекта недвижимости по любому иному назначению, чем указанное в ЕГРН, приведет к существенным затратам максимально продуктивным представляется его использование в качестве складского помещения.

Для определения наиболее эффективного варианта использования объекта оценки воспользуемся методом качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

Данный метод базируется на качественной, выраженной в баллах оценке параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Для каждого рассматриваемого варианта использования, отобранного по результатам анализа рыночной среды, с учетом местоположения объекта оценки, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарный балл.

**Критерии анализа наиболее эффективного использования объекта с
кадастровым номером 37:24:020506:1191**

№ п/п	Возможности	Жилое	Торговое	Офисное	Общественное питание	Производственно-складское
1	Физическая возможность	-	-	-	-	+
2	Юридическая разрешенность	-	-	-	-	+
3	Финансовая оправданность	-	-	-	-	+
4	Максимальная продуктивность	-	-	-	-	+
Итого		0	0	0	0	4

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки с учетом, сформулированного в соответствии с п.17 ФСО II в задании на оценку предпосылки о текущем использовании, является его использование как складского помещения.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки¹

Основные показатели развития экономики Российской Федерации
(по данным Росстата)

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Январь-март 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+5,4
2.	Инвестиции в основной капитал (19,8% от ВВП)	+8,6	+6,7	+9,8	+14,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+5,4	+5,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Январь-апрель 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+6,3
5.	Промышленное производство	+3,5	+5,2
6.	Продукция сельского хозяйства - 1 465,1 млрд руб.	-0,3	+1,3
7.	Строительство (объем СМР) - 3 704,8 млрд руб.	+8,7	+3,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий,:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений - 36,6 млн. кв.м.	+7,5	+1,6
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования - 150,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+9,8
10.	Грузооборот транспорта - 1 866,0 млрд. т-км.	-0,6	0,0
11.	Оборот розничной торговли - 16 873,2 млрд. руб.	+6,4	+9,9
12.	Объем платных услуг населению – 5 407,1 млрд. руб.	+4,4	+6,2
13.	Оборот общественного питания – 1 011,7 млрд. руб.	+10,2	+4,8
14.	Инфляция, %		

¹ <https://statistika.ru/analiz-rynka>

- промышленная	+4,0	+19,1
- потребительская	+5,9	+7,7

(изменение в рублях)

		янв-декабрь 23/22г., %	1 кв. 24/23. %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		март - 87740 руб.
	- номинальная	+14,1	+19,5
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+11,0

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	Март 24/23г., %
6.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.04.24	+23,4	+23,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+27,7
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
7.	Международные резервы (ЗВР), на 31.05.24г.: 599,0 млрд. долл. США	-1,7	+2,3
8.	Фонд национального благосостояния на 01.05.24г.: 12,751 трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или 138,9 млрд. долл. США	-11,8	+2,2
9.	Государственный внешний долг, на 01.05.24г. 52,5 млрд. долл. США	0,0	-7,4

	Другие показатели	2022	01.04.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г. , %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> на 11.06.2024	58,95	89,1
22.	Нефть <u>Brent</u> на 11.06.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	82,23

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первый квартал 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.)

- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

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

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено **179 687** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **10 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растет. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жилье с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

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

По оперативным данным Ивановостата, экономическое положение Ивановской области за январь - май 2024 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост оборота розничной торговли – на 7,5%, производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий – на 2,6% и объема платных услуг населению – на 2,2%.

За отчетный период снизились такие показатели, как: объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство» - на 42,1%, объём введенного жилья на 23,2% и оборот общественного питания – на 11,1%.

Объем отгруженной продукции в промышленности региона вырос на 28,9% по сравнению с январем – маем 2023 года и составил 157,9 млрд рублей.

Индекс промышленного производства (ИПП) составил 107,1% (по Российской Федерации – 105,2%).

В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 88,5% общего объема промышленного производства в Ивановской области, индекс

производства за 5 месяцев вырос на 5,7% по отношению к январю – маю 2023 года. Производство по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха выросло на 15,1%, по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 5,7%.

Отрицательную динамику продемонстрировали только предприятия добычи полезных ископаемых – снижение составило 3,7% (доля данной отрасли в структуре промышленности – 0,4%).

Рост также отмечен в отдельных отраслях обрабатывающих производств:

- металлургическое – на 67,1%,
- химических веществ – на 54,8%,
- полиграфическое – на 19,2%,
- лекарственных средств и материалов – на 18,7%,
- бумаги и бумажных изделий – на 11,9%,
- пищевых продуктов – на 4,7%,
- ремонт и монтаж машин и оборудования – на 4,6%,
- компьютеров, электронных и оптических изделий – на 1,8%,
- обработка древесины – на 1,0%.

В традиционных для региона отраслях индекс производства составил:

в производстве текстильных изделий – 114,2%,

в производстве одежды – 101,8%.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) за январь – май 2024 года вырос на 7,8% к январю – маю 2023 года. Непродовольственные товары подорожали на 6,7%, продовольственные товары – на 8,3%, цены на услуги выросли на 8,7%. По сравнению с декабрем 2023 года ИПЦ вырос на 2,9%. Наибольшее влияние на увеличение инфляции в мае по сравнению с декабрем оказал рост цен на услуги (на 5,0%).

За 4 месяца 2024 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 18,2%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 109,7%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.06.2024 составил 0,3% (на 01.06.2023 – 0,5%).

Показатели	январь – май 2024 года	в % к январю - маю 2023 года
Индекс промышленного производства, % в том числе:	-	107,1
добыча полезных ископаемых, %	-	96,3
обрабатывающие производства, %	-	105,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	115,1

Показатели	январь – май 2024 года	в % к январю - маю 2023 года
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	105,7
Объем инвестиций в основной капитал (январь – март 2024 года), млн рублей	10 966,8	124,8
Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м	194,2	76,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	8 797,2	57,9
Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (январь – март 2024 года), млн рублей	3 859,6	102,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	114 276,8	107,5
Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей	26 949,8	102,2
Оборот общественного питания, млн рублей	3 676,4	88,9
Индекс потребительских цен (к январю – маю 2023 года), %	-	107,8
Индекс потребительских цен (к декабрю 2023 года), %	-	102,9
Среднемесячная заработная плата (январь - апрель 2024 года), рублей	45 166,5	118,2
Реальная заработная плата (январь – апрель 2024 года), %	-	109,7
Уровень безработицы к экономически активному населению на конец мая, %	0,3	-

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. При этом для классификации объектов недвижимости используется значительное количество оснований:

1. По типу недвижимости:
 - жилая,
 - офисная,
 - складская,
 - индустриальная,
 - многопрофильная;
2. По типу рынка:
 - первичный,

- вторичный;
- 3. По степени готовности:
 - готовые объекты,
 - объекты, требующие реконструкции и капитального ремонта,
 - незавершенные объекты
- 4. По виду сделок:
 - купля-продажа,
 - аренда.

Для целей настоящей оценки принято решение использовать классификацию рынка недвижимости, предложенную Л.А. Лейфером в «Справочнике оценщика недвижимости-2023»², что позволит наиболее эффективно использовать указанный справочник в процессе оценки. Согласно данной классификации, рынок недвижимости сегментируется на следующие типы объектов, соответственно структуре справочника:

1. Производственно-складскую недвижимость и сходные типы объектов,
2. Офисно-торговую недвижимость и сходные типы объектов,
3. Жилая недвижимость,
4. Земельные участки.

В свою очередь, каждый тип объектов делится на виды. Так, производственно-складская недвижимость делится на следующие виды:

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем, включая как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным-производственно-складским объектам можно отнести также склады классов складов классов С и D.

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

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

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

5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства - объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажи, автосервисы,

² Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек /Под общ. ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023. С.51

мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Таким образом, исходя из содержания Задания на оценку, основываясь на анализе количественных и качественных характеристик, в том числе отраженных в предоставленной Заказчиком документации, объект оценки следует отнести к сегменту вторичного рынка универсальных производственно-складских объектов.

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

Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже аналогов объектов оценки проводился по данным, представленных на Интернет-ресурсах. Результаты анализа представлены в нижеприведенной таблице.

Цены предложений на аналоги объекта оценки

№ аналога	Источник	Описание	Адрес	Площадь ОКС, кв.м	Площадь ЗУ, кв.м	Дата публикации	Цена, руб	Стоимость 1 кв. метра, рублей	Обоснование решения для включения/отказа от включения в расчет
1	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_pod_shveyную_fabriku_2122.2_m_3530327306	<p>Продам не дорожное здание под швейную фабрику в одном из самых масштабных и востребованных производственных мегаполисов города Иваново на территории Таможенного терминала по адресу: ул. 25-я Линия, д.3</p> <p>ОТЛИЧНОЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ: район перекрестка ул. Парижской Коммуны и ул. Суздальской. Отличные подъездные пути, как из центра города, так и с обходной автомагистрали (с прямым выездом на Московское направление).</p> <p>Остановки общественного транспорта в пешей доступности</p> <p>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК производственного назначения общей площадью 54 сотки (5408 м²). Кадастровый номер 37:24:040902:791</p> <p>Вид разрешенного использования: под промышленные здания и сооружения</p> <p>Большая асфальтированная площадка для подъезда и стоянки любого грузового автотранспорта</p> <p>ЗДАНИЕ пятиэтажное железобетонное общей площадью 2122,2 м²</p> <p>КОЛОННАЯ СИСТЕМА и полная возможность убрать перегородки и сделать единые площади для швейного производства.</p> <p>Возможность установки внешних грузовых подъемников</p>	Иваново, 25-я линия, 3	2 122,20	5 408,00	15.07.2024	55 000 000	25 916,50	Аналог является зданием

		<p>Здание капитальное, очень крепкое и теплое, колонная ж/б система, перекрытия железобетонные, краша мягкая кровля</p> <p>Высота до потолков 3 м. 3 входа в здание, внутренняя отделка линолеум, пластиковое остекление, пожароохранная сигнализация, система вентиляции</p> <p>Полная готовая инфраструктура: возможность оборудования больших единых площадей, офисные помещения, раздевалки туалеты, душевые, места для приема пищи сотрудников подсобные помещения и многое другое</p> <p>ВСЕ ДЕЙСТВУЮЩИЕ КОММУНИКАЦИИ</p> <ul style="list-style-type: none"> - электроснабжение –110 кВт с возможностью увеличения - центральные водоснабжение и водоотведение от городских сетей Водоканала - отопление - от газовой котельной основного комплекса (в настоящий момент решается вопрос об индивидуальном подключении газа напрямую от ресурсоснабжающей организации). <p>3,4 и 5 этажи здания сданы в аренду</p> <p>Продажа от собственника, никаких комиссий и иных риэлтерских сборов</p> <p>Собственник – юридическое лицо (без НДС). Никаких запретов, залогов и обременений</p> <p>Любая форма оплаты.</p>							
2	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodno	<p>Агентство недвижимости ФЛАГМАН предлагает к покупке складское помещение площадью 184 кв.м</p> <p>В здании два этажа</p> <p>Первый этаж: 104 кв.м</p>	Иваново, ул. Попова, 3	184,00	200,00	18.07.2024	2 700 000	14 673,91	Нет сведений о материале стен

	go_naznacheniya_184_m_4482304_935	<p>Второй этаж: 80 кв.м</p> <p>Первый этаж поделен на два зала</p> <p>Коммуникации отсутствуют но есть возможность подключить до 100 кВт</p> <p>Вместе со зданием в стоимость входит доля земли в общей собственности (две сотки)</p> <p>Здание охраняется</p> <p>Есть большая парковка, в том числе для разгрузки/погрузки</p> <p>Сопровождение сделки до момента передачи ключей</p> <p>Быстрый выход на сделку</p> <p>P.S.: если не проходит звонок через сайт, попробуйте еще раз или пишите в личные сообщения, перезвоню. Я всегда на связи!!!</p>							
3	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodayu_nezhiloe_pomeschenie_191240439_2	<p>продаю нежилое помещение, свободного назначения, участок 8 соток, на территории имеются постройки- бывший магазин 200кв.м гараж и склад. Земля в собственности, отлично подойдет для производства</p>	Иваново, Выксунская ул., 44	200,00	Нет данных	08.07.2024	6 300 000	31 500,00	Нет сведения о площади ЗУ. Описано, что здание в эксплуатации, но из фото это не следует. Нет сведений о материале стен
4	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/proizvodstvo_803_m	<p>Продается двухэтажное здание, отопление газовое электричество 60 кВт можно увеличить до 120 кВт, здание кирпичное 1987 года постройки, окна пластиковые, подъезд фур к зданию с двух сторон, 4 выхода, покрыта новая крыша в 2023 году, центральная вода, можно сделать скважину канализация центральная, отделка офисная но требует мелкого ремонта, проводка новая 2021 года, трубы отопления</p>	Иваново, 3-я ул Чайковского, 1А	200,00	---	28.06.2024	7 200 000	36 000,00	Включен в расчет в части помещения площадью 200 кв. метров

	3067587154	пластиковые, батареи биометаллические, возможна продажа части здания , продаем частями по 200 метров. общая площадь здания 803 метра , подойдет под швейку, производство, склад , все стены не несущие, можно планировать под себя сигнализация на охранный агентств плюс территория охраняемая, заезд через ворота с охраной, ЦЕНА ОТ СОБСТВЕНИКА ВОЗМОЖЕН ТОРГ . РАСМОТРИМ ВАРИАНТЫ ОБМЕНА . ЗВОНИТЬ С 14,00 ДО 21.00 Под зданием участок 1207 метров, ВЫ МОЖЕТЕ ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ ЦЕНУ МЫ РАСМОТРИМ ВСЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ возможны ВАРИАНТЫ ОБМЕНОВ , ВОЗМОЖНА СДАЧА В АРЕНДУ С ПРАВОМ ВЫКУПА, ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА В РАСРОЧКУ, СДЕЛАЕМ РЕМОНТ И ПЕРЕПЛАНИРОВКУ ПОД ПОКУПАТЕЛЯ , ТОРГ, ПЕРВЫЙ ЭТАЖ МОЖНО ПОЛНОСТЬЮ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ПОД ПРОИЗВОДСТВО , а второй под склад и проживание узбеков: сирийцев и другие ГАЗ УЖЕ НАЧАЛИ ВЕЗТИ, ЭТО ПОДНИМЕТ ЦЕНУ НО С ТЕМ С КЕМ договоримся ,, ПО СТАРОЙ ЦЕНЕ ЦЕНУ ЗАФИКСИРУЕМ, цена стоит за второй этаж, 1й этаж 7200000 за 200 метров. ЦЕНА ЗА ВСЕ ЗДАНИЕ 20500000 руб							
5	https://www.avito.ru/ivanovo/kommu-ercheskaya-nedvizhimost/novyy-proizvodstvenno-skladskoy-kompleks-1000-m-4234332349	Продам новый производственно-складской комплекс расположенный в отличном месте города Иваново Месторасположение: район ул.Минская 1-я линия автодороги, собственный заезд на территорию комплекса. Удобная инфраструктура для ведения бизнеса: возле комплекса остановки общественного транспорта в любой конец города. Прямой выезд на объездную автотрассу Комплекс подойдет, как в качестве инвестиций, так и под собственные нужды: швейная фабрика, складской комплекс автокомплекс и др.) Комплекс включает в себя ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК общей площадью 52 сотки в	Иваново, Минская ул., 123	1 012,00	5 200,00	27.06.2024	49 000 000	48 418,97	Аналог является имущественным комплексом, включающим в себя здания и земельный участок

		<p>собственности.</p> <p>Участок производственного назначения Вид использования: для строительства объектов складского назначения.</p> <p>Территория закрытая, по всему периметру обнесена металлическим забором с установленными воротами для въезда грузового автотранспорта Участок ровный, поверхность жесткая, имеются места для стоянок и разворотов грузового автотранспорта</p> <p>ЗДАНИЕ одноэтажное, утепленное, выполнено из новых сэндвич-панелей, крыша также утеплена, полы бетонные ровные (возводились под крупногабаритные станки) выдержат любую нагрузку, двое ворот ИМЕЮТСЯ ПАНДУСЫ ДЛЯ УДОБСТВА РАЗГРУЗКИ БОЛЬШЕГРУЗНЫХ АВТОМАШИН</p> <p>Здание полностью построено и находится в собственности</p> <p>Общая площадь – 1012 м2</p> <p>Назначение: «Нежилое» Наименование – «Склад»</p> <p>Все необходимые коммуникации</p> <p>В настоящий момент начался этап строительства второго здания.</p> <p>Также, имеется другой вариант продажи готовых производственно-складских площадей общей площадью 2000 м2 (возможно сразу 3000 м2)</p> <p>Возможна оплата через кредитную линию.</p>							
6	https://www.avito.ru/ivanovo/kommerstvenno-skladskaya-ploshchad-3224-3000-m2	В продаже коммерческое здание по адресу: г.Иваново ул.Силикатная, д.52Д, площадью 322,4 кв м, состоящее из второго этажа, входа с первого этажа и лестницы	Иваново, Силикатная ул., 52Д	322,40	800,00	25.06.2024	12 000 000	37 220,84	Аналог является зданием

	ercheskaya.nedvizhimost/svobodnogo.naznacheniya.322.4m.4546297565	<p>Земля в собственности 8 соток</p> <p>Помещение второго этажа состоит из офиса производственных и подсобных помещений</p> <ul style="list-style-type: none"> - Окна выходят на три стороны здания - мощность электричества 45кВт, есть возможность увеличить; - три мокрые точки (санузел, душ, помывочная) - три точки электрического щитка - мощная система вентиляции <p>Помещение может быть использовано под офисы, производство, торговые площадки, склад, магазин</p> <p>Имеется выход на крышу, есть возможность постройки третьего этажа</p> <p>Все коммуникации в отличном состоянии, пригодные для использования. Помещение сухое, чистое, светлое и хорошо проветриваемое.</p>							
7	https://ivano.ovo.cian.ru/sale/commercial/301871293/	Нежилое помещение, под ваши нужды, под ремонт.	Иваново, ул. 3-я Петрозаводская, 1	50,00	---	18.06.2024	1 100 000	22 000,00	Включен в расчет
8	https://ivano.olan.ru/sale-storage/123224738-6600000-rub-ul-stankostroiteley	Продам помещение свободного назначения. Долгое время без эксплуатации. Площадь 456м2 плюс проходная 16м2. Земельный участок 1231м2 в аренде на 48 лет с возможностью перевода в собственность. В собственности на физ лице. Коммуникаций нет. Нужно заниматься подключением. Стены кирпич. Отличные подъездные пути. Более подробная информация по телефону, либо сообщения.	Иваново, Станкостроителей 17а	456,00	---	20.06.2024	6 600 000	14 473,68	Включен в расчет
9	https://ivano.olan.ru/sale-storage/114176761-	Продажа от собственника, продам производственную базу. Указан юридический адрес. Реальное месторасположение город Иваново мкр. ТЭЦ-3 Отдельная, полностью огороженная территория, площадью 5678 м2 в собственности. Возможно организовать 3 въезда (сейчас один), в том числе	Иваново, мкр. ТЭЦ-3, д.2	1 490,00	5 149,00	16.06.2024	70 000 000	46 979,87	Аналог является имущественным комплексом, включающим в себя здания и

	70000000-rub-mkr-n-tets-3-2	<p>для фур. Имеется асфальтированная площадка размером 30х30 метров. Подъезд к зданию и две площадки перед зданием выложены асфальтовыми плитами. На территории здание в собственности, состоящее из трёх частей: 1) Административный кирпичный двухэтажный корпус с помещениями 500 м2. 2) Производственное помещение площадь 750 м2, высота потолков 7 м, две кран-балки 3)Производственное помещение площадь 240 м2, высота потолков 9 м, кран-балка, отдельный вход. Водоснабжение-скважина, вода питьевого качества. Подведенная в данный момент эл. мощность 20 кВт., больше не требовалось. Возможность увеличения имеется. Отопление в данный момент автономное воздушное, теплогенератором от любого вида топлива тепловая мощность 175 кВт, W 14000 м3/ч горелка немецкая Kroll. Преимуществом такого обогрева является то, что его можно использовать по мере необходимости. Газификация сейчас возможна. Идет сбор документов и подача заявки. Нужно только понимание, какие требования предъявляются к тепловому режиму. Граница города проходит по границе участка. Низкий налог. В данный момент эксплуатируется как цех металлоконструкций. Отдельно продается оборудование в идеальном состоянии, в цену не входит: Покрасочное электростатическое оборудование Etw, Полный комплект уникального немецкого оборудования для ковки фирмы Hebo. Гибочный станок немецкой фирмы Klaeger, немецкие профессиональные сварочные аппараты Merkle, молот, горн, отрезной станок, галтовочный станок, компрессоры, очистка воздуха сварочные столы и другое. Если рассматривать приобретение в комплекте с оборудованием, то получите сразу готовый бизнес для производства любых изделий из металла оснащённый современным немецким оборудованием. Можно начать деятельность сразу после покупки. Рассмотрим также продажу части здания. Собственник физическое лицо. Разумный торг.</p>							<p>земельный участок</p>
--	---	---	--	--	--	--	--	--	--------------------------

Предложения о продаже недвижимости, относящихся к одному классу с объектом оценки, находятся в ценовом диапазоне от 14 474 до 48 419 рублей за 1 квадратный метр, что в среднем составляет 30 798 рублей за 1 квадратный метр при медианном значении 31 500 рублей за 1 квадратный метр, что объясняется, главным образом, включением в цену предложений цены земельного участка (подавляющее большинство аналогов являются зданиями либо имущественными комплексами), а также различиями в местоположении, в площади и материалах несущих конструкций объектов капитального строительства.

4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Анализ основных ценообразующих факторов и степень их влияния на цены офисно-торговых объектов проведен на основании средних значений корректировок факторов, приведенных в Справочник оценщика недвижимости-2023.³

Таблица 7. Ценообразующие факторы.

Производственно-складская недвижимость.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,31
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,10
4	Наличие отопления	0,07
5	Материал стен	0,05
6	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,03
10	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,03
11	Этаж расположения	0,03
12	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
13	Наличие грузоподъемных механизмов	0,02
14	Рабочая высота потолка	0,02
15	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,02

³ Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек /Под общ. ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023. С.81.

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

Проведенный анализ показывает, что объект оценки следует отнести к сегменту вторичного рынка купли-продажи производственно-складских объектов недвижимости.

Политическая и социально-экономическая обстановка как в России, так и в Ивановской области, имеет положительные тенденции в следствие чего отмечается повышение уровня деловой активности, что оказывает непосредственное влияние на исследуемый сегмент рынка.

Таким образом, **исследуемый сегмент рынка недвижимости характеризуется на дату оценки как неактивный.**

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

5.1. Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком

В соответствии с требованиями ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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.

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

В соответствии с разделом VII ФСО № 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Сведения о предложениях по продаже объектов, аналогичных объекту оценки (далее - Аналоги), приведены в соответствующем разделе настоящего отчета. По мнению оценщика, их количество и достоверность сведений, приведенных в указанных источниках, позволяет использовать сравнительный подход для целей настоящей оценки.

Таким образом, оценщик приходит к выводу о возможности применения сравнительного подхода для целей настоящей оценки.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1. способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2. степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Основными этапами доходного подхода являются:

3. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

4. определение денежного потока.

В соответствии с п.23 ФСО № 7 при применении доходного подхода при оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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.

Несмотря на то, что сдача в аренду является типичным способом использования данного вида недвижимости, на дату оценки находится фактически не эксплуатируется и требует значительных капитальных затрат, необходимых для его приведения в состояние, пригодное для эксплуатации и сдачи в аренду.

На основании изложенного оценщиком было принято решение отказаться от использования доходного подхода.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2. надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
2. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
3. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Согласно п.24 ФСО № 7 при применении затратного подхода при оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход 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;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также

функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, в силу того что объектом оценки является помещение, на основании п. п. а), п. 24 ФСО № 7, затратный подход не может быть применен.

На основании изложенного оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода.

5.2. Применение сравнительного подхода

Согласно п. п. «д» п. 22 ФСО № 7 в рамках сравнительного подхода в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут

использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

С учетом доступной оценщику информации о состоянии рынка, к которому принадлежит Объект оценки, о предложениях по сделкам с Аналогами, а также имеющимися у него методическими материалами, принято решение использовать метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

В методе сравнения продаж оцениваемый объект сравнивается с подобными продаваемыми объектами недвижимости по своим физическим характеристикам, местоположению, по условию продаж аренды. При этом приходится решать, как объект оценки отличается от аналогов, какую поправку надо внести к арендной ставке последних, чтобы определить, за сколько она могла бы быть сдана в аренду, если обладала бы теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

При расчетах поправки вносятся на единицу сравнения — это общий показатель, позволяющий сравнить между собой объекты и аналоги различной величины. Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах. Поправка будет положительной, если сопоставимая продажа хуже оцениваемой недвижимости, и наоборот отрицательной, если сопоставимая продажа лучше оцениваемой недвижимости.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана со стоимостью аналогичных объектов. Каждый сопоставимый аналог сравнивается с объектом оценки. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и объектом оценки

В соответствии с п. 9 ФСО II основными этапами сравнительного подхода являются:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

В качестве источника значений корректировок, их классификации, а также методики их применения использован Справочник оценщика недвижимости-2023.⁴

Ссылка на указанные источники в описании корректировок и их значений приведены в скобках как номер страницы.

Единицей сравнения в соответствии со сложившейся рыночной практикой формирования предложений по продаже недвижимости выбрана цена 1 квадратный метр площади объекта.

Согласно п. 10 ФСО II в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов оценщик исходил из того, что следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Основания для отказа от использования аналогов от использования в расчете рыночной стоимости объекта оценки приведены в разделе 4.4. настоящего отчета. При этом оценщиком принято во внимание, что использование в качестве аналогов объекта оценки зданий приводит к большим корректировкам и, соответственно, к уменьшению достоверности результатов оценки, что обусловлено следующим:

1. В ценах предложений зданий включается цена земли земельного участка, на котором здание располагается. Таким образом, для определения цены здания как объекта капитального строительства, необходимо определить цену земельного участка, включенного в состав единого объекта недвижимости, для последующего вычитания ее из цены предложения. С учетом ограниченности информации о данном земельном участке корректно определить его стоимость не представляется возможным, что может привести к существенному искажению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Невыполнение данной процедуры само по себе приводит к существенному завышению итоговой величины рыночной стоимости и делает результаты оценки недостоверными.;

2. Необходимо применение корректировки на тип объекта оценки (отдельно стоящее/здание/помещение), которая отражает эксплуатационные различия при пользовании различными типами объектов и не учитывает корректировку на стоимость земельного участка.⁵

⁴ Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек /Под общ. ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023.

⁵ Там же. С.188-189.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительных продаж

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 4	Аналог 7	Аналог 8
Адрес		г. Иваново, ул. Генерала Горбатова, дом 19, литера Л1	Иваново, 3-я ул. Чайковского, 1А	Иваново, ул. 3-я Петрозаводская, 1	Иваново, Станкостроителей 17а
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	635	200,0	50,0	456,0
Цена предложения	руб.		7 200 000	1 100 000	6 600 000
Цена предложения единицы сравнения	руб./кв.м.		36 000,00	22 000,00	14 473,68
Корректировка на статус населенного пункта			1,00	1,00	1,00
<i>Областной центр(I)/Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра(II)/Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью(III)/Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов (IV)/Прочие населенные пункты(V)</i>		I	I	I	I
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		36 000,00	22 000,00	14 473,68
Корректировка на численность населения населенного пункта			1,00	1,00	1,00
<i>численность населения населенного пункта</i>	тыс. чел	358	358	358	358
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		36 000,00	22 000,00	14 473,68
Корректировка на среднюю заработную плату в населенном пункте			1,00	1,00	1,00

средняя заработная плата в населенном пункте	тыс.руб.	59	59	59	59
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		36 000,00	22 000,00	14 473,68
Группа корректировок на <u>Местоположение объекта</u>					
Корректировка на Местоположение в пределах города			1,00	1,03	1,00
<i>Центр города(I)/Центры деловой активности(II)/Индивидуальные жилые дома(III)/Высотная (многоквартирная) жилая застройка(IV)/Окраины города(V)/Промзоны(VI)/Зоны автомагистралей(VII)</i>	код	V	V	V	V
Корректировка, %	%		0,00%	3,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	660,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		36 000,00	22 660,00	14 473,68
Корректировка на Наличие железнодорожной ветки			1,00	1,00	1,00
<i>Наличие/отсутствие железнодорожной ветки</i>		Отсутствие	Отсутствие	Отсутствие	Отсутствие
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		36 000,00	22 660,00	14 473,68
Корректировка на Доступ к объекту			1,00	0,85	1,00
<i>Отсутствие/наличие свободного доступа к объекту</i>		Отсутствие	Отсутствие	Наличие	Отсутствие
Корректировка, %	%		0,00%	-15,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	-3 399,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		36 000,00	19 261,00	14 473,68
Корректировка на Наличие ограждения			1,00	0,91	0,91
<i>Наличие/отсутствие ограждения</i>		Наличие	Наличие	Отсутствие	Отсутствие

Корректировка, %	%		0,00%	-9,00%	-9,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	-1 733,49	-1 302,63
Скорректированная цена, руб.	руб.		36 000,00	17 527,51	13 171,05
Группа корректировок на <u>Физические характеристики объекта</u>					
Корректировка на Общую площадь объекта (Фактор масштаба)		0,82	0,85	0,70	0,96
<i>Площадь объекта</i>	кв. м	635	200	50	456
Корректировка, %	%		-14,74%	-29,58%	-4,47%
Корректировка, руб.	руб.		-5 305,41	-5 185,23	-588,32
Скорректированная цена, руб.	руб.		30 694,59	12 342,28	12 582,73
Корректировка на Тип объекта			1,00	1,00	1,00
<i>Помещение/Строение (Здание)</i>	0,93	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		30 694,59	12 342,28	12 582,73
Корректировка на Наличие отопления			0,80	1,00	1,00
<i>Наличие/Отсутствие</i>		Отсутствие	Наличие	Отсутствие	Отсутствие
Корректировка, %	%		-20,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		-6 138,92	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		24 555,67	12 342,28	12 582,73
Корректировка на Материал стен			1,00	1,00	1,00
<i>Капитальные (кирпичные, железобетонные)/Сэндвич-панели/Металлические</i>		Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		24 555,67	12 342,28	12 582,73
Корректировка на Расположение встроенного помещения в здание			1,00	0,82	1,00
<i>Подвал/Цоколь/1 этаж/2 этаж и выше</i>		1 Этаж	1 Этаж	Подвал	1 Этаж

Корректировка, %	%		0,00%	21,95%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	2 709,28	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		24 555,67	15 051,56	12 582,73
Корректировка на Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)			1,00	1,00	1,00
<i>Отсутствие ГПМ/Наличие ГПМ</i>		Отсутствие	Отсутствие	Отсутствие	Отсутствие
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		24 555,67	15 051,56	12 582,73
Корректировка на Наличие холодильных камер			1,00	1,00	1,00
<i>Отсутствие/Наличие холодильных камер</i>		Отсутствие	Отсутствие	Отсутствие	Отсутствие
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		24 555,67	15 051,56	12 582,73
Корректировка на Класс качества			1,00	1,00	1,00
<i>A/B/C и ниже</i>		С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		24 555,67	15 051,56	12 582,73
Корректировка на Физическое состояние объекта			0,64	0,64	1,00
<i>Хорошее/удовлетворительное/неудовлетворительное</i>		Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Корректировка, %	%		-36,00%	-36,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		-8 840,04	-5 418,56	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		15 715,63	9 633,00	12 582,73
Корректировка на Состояние внутренней отделки			0,81	1,00	1,00
<i>Хорошее/удовлетворительное/неудовлетворительное</i>		Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Корректировка, %	%		-18,82%	0,00%	0,00%

Корректировка, руб.	руб.		-2 958,24	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		12 757,39	9 633,00	12 582,73
Корректировка на Наличие организованной парковки и ее типа			1,00	1,00	1,00
<i>Отсутствие/наличие (открытая/закрытая)</i>		Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		12 757,39	9 633,00	12 582,73
Группа корректировок на Функциональное назначение объекта и его частей					
Корректировка на Функциональное назначение объекта и его частей			1,00	1,00	1,00
<i>Универсальный объект/Высококласный объект/Под пищевое производство/Сельскохозяйственного назначения/Придорожный сервис</i>		Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		12 757,39	9 633,00	12 582,73
Группа Прочих корректировок					
Скидка на Торг					
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>					
Корректировка, %	%		-10,10%	-10,10%	-10,10%
Корректировка, руб.	руб.		-1 288,50	-972,93	-1 270,86
Скорректированная цена, руб.	руб.		11 468,90	8 660,06	11 311,87
Корректировка на Качество передаваемых прав:			1,00	1,00	1,00
<i>Собственность/аренда/иное</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		11 468,90	8 660,06	11 311,87

Корректировка на Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки:			1,00	1,00	1,00
<i>Вид оплаты/условия кредитования/иное</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		11 468,90	8 660,06	11 311,87
Корректировка на Дату оценки:			1,00	1,00	1,00
<i>Дата предложения</i>		25.07.2024	28.06.2024	18.06.2024	20.06.2024
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		11 468,90	8 660,06	11 311,87
Сумма корректировок по модулю без учета скидки на торг	руб.		24 531,10	20 078,50	3 161,81
Корректировка в % от цены предложения	%		68,14%	91,27%	21,85%
$1 / (1 + Si)$			0,5947	0,5228	0,8207
Весовые коэффициенты	%		30,684%	26,974%	42,342%
Вклад в стоимость среднего значения	руб.		3 519,08	2 335,97	4 789,71
Среднее значение (цена 1 кв. м в месяц)	руб.	10 644,75			
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом	руб.	6 759 419			

1. Группа корректировок на Населенный пункт

1.1. Корректировка на статус населенного пункта (Областной центр(I)/Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра (II)/Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью (III)/Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов (IV)/Прочие населенные пункты(V).

Все объекты находятся в одном населенном пункте, корректировка не требуется.

1.2. Корректировка на численность населения населенного пункта

Все объекты находятся в одном населенном пункте, корректировка не требуется.

1.3. Корректировка на среднюю заработную плату в населенном пункте

Все объекты находятся в одном населенном пункте, корректировка не требуется.

2. Группа корректировок на Местоположение объекта

Центр города(I)/Центры деловой активности(II)/Индивидуальные жилые дома(III)/Высотная (многоквартирная) жилая застройка(IV)/Окраины города(V)/Промзоны(VI)/Зоны автомагистралей(VII)

Все объекты расположены на окраинах города. Корректировка не требуется.

2.1. Корректировка на Наличие железнодорожной ветки

Все объекты не имеют железнодорожной ветки. Корректировка не требуется.

2.2. Корректировка на Доступ к объекту

Аналог 7, в отличие от других объектов находится в свободном доступе.

К Аналогу 7 применена корректировка -15% (с. 166).

Таблица 82. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Доступ к объекту		аналог	
		свободный	ограниченный
объект оценки	свободный	1,00	1,17
	ограниченный	0,85	1,00

2.3. Корректировка на Наличие ограждения.

Все объекты, кроме Аналогов 7 и 8 расположены на огороженной территории.

К указанным аналогам применена корректировка -9%. (с. 172)

Таблица 88. Отношение удельной цены объекта без ограждения к удельной цене такого же объекта, имеющего ограждение территории.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,86	0,96

2.4. Корректировка на Наличие организованной парковки.

У всех объектов стихийная парковка. Корректировка не требуется.

3. Группа корректировок на Физические характеристики объекта

3.1. Корректировка на Общую площадь объекта (Фактор масштаба)

Данная корректировка (коэффициент) позволяет увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Все объекты имеют различную площадь.

Расчет корректировки выполнен по формуле:⁶

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Значение коэффициента торможения принято как среднее для данного вида недвижимости в размере -0,138.⁷



Рис. 48

Значения корректировок составили:

для аналога 4 – (-14,74%),

для аналога 7 – (-29,58%),

для аналога 8 – (-4,47%).

3.2. Корректировка на Тип объекта

Все объекты являются помещениями. Корректировка не требуется.

3.3. Корректировка на Наличие отопления.

Аналоги 4, в отличие от объекта оценки, имеет отопление.

К аналогу 4 применена корректировка -20% (С,199).

⁶ Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек /Под общ. ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023. С.175/

⁷ Там же. С. 180.

Таблица 106. Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,80	0,74	0,86

3.4. *Корректировка на Материал стен*

Все объекты имеют кирпичные стены. Корректировка не требуется.

3.5. *Корректировка на Этаж расположения встроенного помещения в здании*

Объект оценки, а также Аналоги 4 и 8 расположены на первых этажах. Корректировка не требуется.

Аналог 7 расположен в подвале. Применена корректировка в размере +21,95%. (с. 209).

)

Таблица 123. Отношение удельной цены объекта в подземной части к удельной цене такого же объекта на наземном этаже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,82	0,74	0,90

3.6. *Корректировка на Физическое состояние.*

Для определения физического состояния объектов использовалась шкала экспертных оценок для определения физического износа.⁸

Таблица 148. Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость.

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

Как следует из описания объекта оценки, приведенного в разделе 2.3. настоящего отчета, его конструктивные элементы и инженерное оборудование имеют существенные

⁸ Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек /Под общ. ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023. С. 231

повреждения. Кроме того, по данным ТехПаспорта по состоянию на 01.12.2008 года его износ составлял 40 процентов.

Прочие работы	отмостки					
Итого:			100	98,57	39,20	
% износа по формуле: % износа(гр.9)/удельный вес(гр.2)*100			40 %			

За прошедшие 15 лет его состояние ухудшилось, что было установлено в ходе осмотра, и его износ превышает 40 процентов, что позволяет охарактеризовать его физическое состояние как неудовлетворительное.

Аналог 8 имеет также неудовлетворительное состояние.

Аналоги 4 и 7 имеют удовлетворительное состояние. К ним применена корректировка -36%. (С. 238).

Таблица 154. Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,64	0,53	0,74

3.7. *Корректировка на Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ).*

Все объекты не оборудованы ГПМ. Корректировка не требуется.

3.8. *Корректировка на Наличие холодильных камер.*

Все объекты не оборудованы холодильными камерами. Корректировка не требуется.

3.9. *Корректировка Класс качества объекта.*

Все объекты имеют класс качества С и ниже. Корректировка не требуется.

3.10. *Корректировка на Состояние внутренней отделки.*

Все объекты, кроме Аналога 4 (имеет удовлетворительную отделку) имеют неудовлетворительное состояние внутренней отделки. К Аналогу 4 применения корректировка -18,82% (0,69/0,85) (С.244).

Таблица 161. Отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,81	0,89

Таблица 162. Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к цене такого же объекта с хорошей отделкой.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,69	0,65	0,73

3.11. *Корректировка на Функциональное назначение объекта и его частей.*

Все объекты относятся к категории универсальных объектов производственно-складского назначения. Корректировка не требуется.

4. Группа Прочих корректировок

4.1. *Скидка на Торг. (Отличие цены предложения от цены сделки)*

Сведения о ценах аналогов, указанных на Интернет-ресурсах, представляют собой цены предложений о продаже соответствующих объектов. Поэтому в данном случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, используется понижающая поправка (скидка на торг).

Значения скидок могут существенно отличаться для активных и неактивных рынков. По результатам анализа, оценщик пришел к выводу, что на дату оценки сегмент рынка, к которому принадлежит Объект оценки, является активным.

Применена корректировка для современного массового жилья в размере -10,1%) (с. 304).

Таблица 211. Скидки на цены предложений по мнению экспертов - оценщиков на активном рынке.

1. Универсальные производственно-складские объекты.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	10,1%	5,8%	14,4%

4.2. *Корректировка на Качество передаваемых прав (Собственность/Аренда/Иное)*

Как в отношении объекта оценки, так и в отношении всех аналогов, передаваемым правом является право собственности. Корректировка не требуется.

4.3. *Корректировка на Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (Вид оплаты/Условия кредитования/Иное)*

Объект оценки предполагается продавать на рыночных условиях. В отсутствии указаний на иные, чем рыночные, условия продажи аналогов, Оценщик делает допущение, что условия продажи аналогов являются рыночными. При таких обстоятельствах Оценщик считает возможным не применять корректировку на условия финансирования предполагаемой сделки.

4.4. *Корректировка на Отношение аренд пригодной площади к общей площади объекта (Коэффициент здания).*

Корректировка не применима.

4.5. *Корректировка на Дату оценки*

Корректировка Дату оценки учитывает разрыв во времени даты оценки и даты публикации информации о цене Аналогов.

Объект оценки и аналоги имеют разрыв в датах предложения менее месяца, корректировка не требуется.

Согласно п. 22 ФСО № 7 при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для выполнения данного требования расчет весовых коэффициентов выполнялся по удельному весу суммы корректировок по модулю по каждому Аналогу в общей сумме корректировок Аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот) по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)},$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Для определения однородности выборки значений скорректированных цен аналогов рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению и имеет вид

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

\hat{k} - ожидаемое (среднее) значение случайной величины (среднее арифметическое).

Значение коэффициента вариации составило 15,06 процента, что позволяет считать выборку однородной.

Величина рыночной стоимости 1 квадратного метра объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки составляет 10 645 рублей.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, находящегося по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. Генерала Горбатова, д. 19, лит. Л1, с кадастровым номером 37:24:020506:1191, общей площадью 635 квадратных метров, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 25.07.2024 года составляет 6 759 419 рублей.

5.3. Применение доходного подхода

Не применялся. Обоснован отказ.

5.4. Применение затратного подхода

Не применялся. Обоснован отказ.

5.5. Согласование результатов

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Объект недвижимости с кадастровым номером	затратный:	сравнительный:	доходный:
37:24:020506:1191 площадью 635 квадратных метров	Не применялся. Обоснован отказ	6 759 419	Не применялся. Обоснован отказ

В связи с тем, что применялся только сравнительный подход, согласование промежуточных результатов, полученных в результате применения каждого подхода, не требуется.

5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Итоговая величина рыночной стоимости права собственности на объект недвижимости с кадастровым номером 37:24:020506:1191, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Генерала Горбатова, д. 19, лит. Л1, общей площадью 635 квадратных метров, по состоянию на «25» июля 2024 года округленно составляет с учетом НДС

6 760 000

**(Шесть миллионов семьсот шестьдесят тысяч)
рублей,**

в том числе НДС - 1 126 667 рублей

09.09.2024 г.

Директор ООО «Страта»

Д.А. Кренив

**Оценщик,
действительный член РОО,
номер в Реестре СРО РОО № 0009947**



Д.А. Кренив

6. ПРИЛОЖЕНИЯ

6.1. Документы, предоставленные Заказчиком

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
инструмент государственного кадастра недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.06.2024, поступившего на рассмотрение 06.06.2024, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.06.2024г. № КУВН-001/2024-154054667			
Кадастровый номер:	37:24:020506:1191		
Номер кадастрового квартала:	37:24:020506		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.09.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Ивановская область, с. Иваново, ул. Генерала Горбикова, д. 19, лит. 2П		
Площадь, м2:	635		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	склады		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1380240445		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:020506:1193		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Получатель выписки:	Иванкина Ольга Алексеевна, действующий(ая) на основании документа " ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

ИННОВАЦИОННЫЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ Выдано: ДЕПАРТАМЕНТУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АГЕНТСТВОМ Заключено: с 27.08.2013 по 15.08.2024	ИННОВАЦИОННЫЕ ДОЛЖНОСТИ
-------------------------	--	-------------------------

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.06.2024г. № КУВН-001/2024-154054667			
Кадастровый номер:	37:24:020506:1191		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ИВАНОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ Унитарное ПРЕДПРИЯТИЕ "ФАРМАЦИЯ", ИНН: 3729006253, ОГРН: 1023700548497
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 37:24:020506:1191-37:073/2020-2 28.09.2020 10:56:10
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37:24:020506:1191-37:073/2020-1 28.09.2020 10:38:34
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

ИННОВАЦИОННЫЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ Выдано: ДЕПАРТАМЕНТУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АГЕНТСТВОМ Заключено: с 27.08.2013 по 15.08.2024	ИННОВАЦИОННЫЕ ДОЛЖНОСТИ
-------------------------	--	-------------------------



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП
«ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО В РЕЕСТРЕ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Дата: 27 января 2008
Имеет №: 24:401:004:000039820:100
Исторический: Заброшено

Адрес (местоположение):

Область, республика, край		Ивановская
Район		Октябрьский
Населенный пункт	153029	Иваново
Улица		Генерала Горбатова
Дом		19

Технический паспорт

на Нежилое здание (лит. Л,Л1)
наименование объекта учета

(дата обследования объекта учета)
01.12.2008г.

Номер	порядковый	9982
	инвентарный	24:401:004:000039820:100
	кадастровый	

I. Регистрация прав собственности.

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Фонд	
			А	Б

II. Экспликация земельного участка - кв. м.

Площадь участка.			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
		1572,7					

III. Благоустройство здания - кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление.			Централизованное горячее водоснабжение	Ванны.			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Вентиляция	Телефон
		от групповой (квартирной) котельной	от заводской котельной	от АГВ		печное	С централизован. горяч. водоснаб.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное		жидким газом	пассажирские		
											1456,7				

Описание конструктивных элементов и их технического состояния

Литера Л,Л1 Год постройки нет сведений Число этажей 1

рупа капитальности		i		Вид внутренней отделки		простая				
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в %	% износа к строению по п. 7 гр 8 100	Текущие изменения		
								износ в %		
				5	6	7	8	9	элемент	к строению
фундаменты		кирпичный ленточный	выкрашивание кирпича	9	1	9	40	3,60		
а Стены и их наружная отделка		кирпичные	выкрашивание, трещины	21	1	21	35	7,35		
б. Перегородки		кирпичные	трещины							
Переплеты	Чердачные	железобетонные	смещение плит							
	Междуэтажные			14	1	14	30	4,20		
	Подвальные									
Крыша		мягкая совмещенная	массовые протечи	14	1	14	55	7,70		
Полы		цементные	трещины	9	1	9	45	4,05		
Проемы	Оконные	глухие	рассыхание переплетов	9	1	9	40	3,60		
	Дверные	простые	перекос полотен							
Внутренняя отделка		штукатурка, окраска, п. 10-вагонка, полы бетон	трещины в штукатурке	4	1	4	40	1,60		
Светильников и электротехническое	отопление	0,933								
	водопровод	0,990								
	канализация	0,995								
	горячее водоснабжение									
	ванны									
	электросветильники	1,000		14	0,898	12,57	35	4,40		
	радио									
	телефон									
	вентиляция	0,977								
	лифты									
Прочие работы		отмостки	трещины	6	1	6	45	2,70		
			Итого:	100		98,57		39,20		

% износа по формуле: $\% \text{ износа} = (\text{гр.9}) / (\text{удельный вес (гр.2)} * 100) * 100$ 40 %

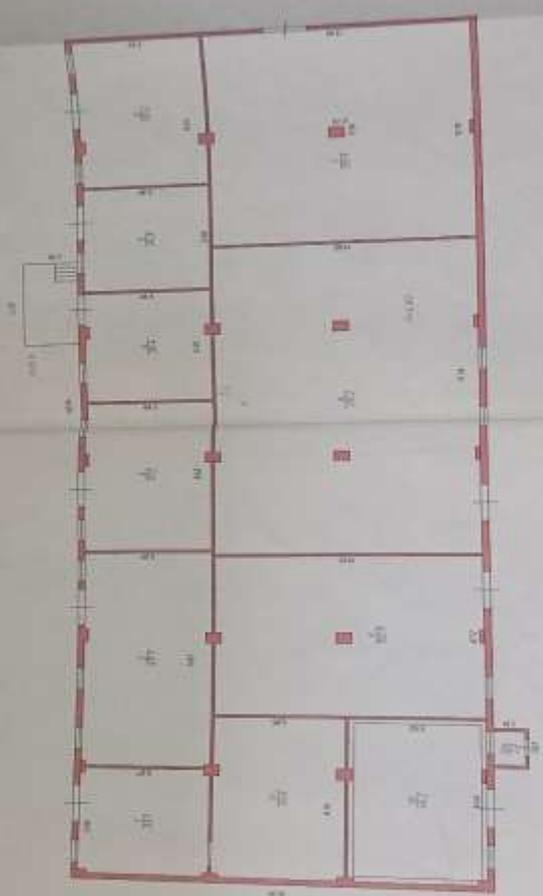
IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Итого:		100	X	0		100	X			100	X	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Итого:		100	X			100	X			100	X	

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

Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем - куб. метр, площ. - кв. метр)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
					Удельный вес	Климатич. район	на объем									
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Основное															40	

1.1. d/20
 n. 1.2. m
 k. d/20
 1.2. d/20
 p/20
 . m
 . m
 . m
 . m
 . m



Индивидуальный жилищный проект		Этаж: 1
Планировка помещений -		1/1
Перечень помещений		Кухня
№ п/п	наименование помещений, м ²	1/1
1	Кухня	1/1
2	Спальня	1/1
3	Ванная	1/1
4	Салон	1/1
5	Гостиная	1/1
6	Коридор	1/1
7	Входная группа	1/1
8	Лоджия	1/1
9	Балкон	1/1
10	Терраса	1/1
11	Площадка	1/1
12	Площадка	1/1
13	Площадка	1/1
14	Площадка	1/1
15	Площадка	1/1
16	Площадка	1/1
17	Площадка	1/1
18	Площадка	1/1
19	Площадка	1/1
20	Площадка	1/1
21	Площадка	1/1
22	Площадка	1/1
23	Площадка	1/1
24	Площадка	1/1
25	Площадка	1/1
26	Площадка	1/1
27	Площадка	1/1
28	Площадка	1/1
29	Площадка	1/1
30	Площадка	1/1
31	Площадка	1/1
32	Площадка	1/1
33	Площадка	1/1
34	Площадка	1/1
35	Площадка	1/1
36	Площадка	1/1
37	Площадка	1/1
38	Площадка	1/1
39	Площадка	1/1
40	Площадка	1/1
41	Площадка	1/1
42	Площадка	1/1
43	Площадка	1/1
44	Площадка	1/1
45	Площадка	1/1
46	Площадка	1/1
47	Площадка	1/1
48	Площадка	1/1
49	Площадка	1/1
50	Площадка	1/1
51	Площадка	1/1
52	Площадка	1/1
53	Площадка	1/1
54	Площадка	1/1
55	Площадка	1/1
56	Площадка	1/1
57	Площадка	1/1
58	Площадка	1/1
59	Площадка	1/1
60	Площадка	1/1
61	Площадка	1/1
62	Площадка	1/1
63	Площадка	1/1
64	Площадка	1/1
65	Площадка	1/1
66	Площадка	1/1
67	Площадка	1/1
68	Площадка	1/1
69	Площадка	1/1
70	Площадка	1/1
71	Площадка	1/1
72	Площадка	1/1
73	Площадка	1/1
74	Площадка	1/1
75	Площадка	1/1
76	Площадка	1/1
77	Площадка	1/1
78	Площадка	1/1
79	Площадка	1/1
80	Площадка	1/1
81	Площадка	1/1
82	Площадка	1/1
83	Площадка	1/1
84	Площадка	1/1
85	Площадка	1/1
86	Площадка	1/1
87	Площадка	1/1
88	Площадка	1/1
89	Площадка	1/1
90	Площадка	1/1
91	Площадка	1/1
92	Площадка	1/1
93	Площадка	1/1
94	Площадка	1/1
95	Площадка	1/1
96	Площадка	1/1
97	Площадка	1/1
98	Площадка	1/1
99	Площадка	1/1
100	Площадка	1/1

Ивановское областное
государственное
унитарное предприятие
«ФАРМАЦИЯ»
153007 г. Иваново
Ул. Генерала Горбатова, д.19
Тел. 59-39-39, факс 59-39-30
№ _____

На № _____ от _____.2024г.

Письмо-представление
для оценки помещения с кадастровым номером 37:24:020506:1191,
расположенного по адресу г. Иваново, ул. Генерала Горбатова, д. 19, литера Л1

В целях оказания услуг по оценке помещения с кадастровым номером 37:24:020506:1191, расположенного по адресу г. Иваново, ул. Генерала Горбатова, д. 19, литера Л1, Ивановское областное государственное унитарное предприятие «Фармация» (ИНН 3729006253) предоставляет следующую существенную информацию и подтверждает, что данная информация соответствует известным заказчику фактам:

1. Балансовая стоимость помещения с кадастровым номером 37:24:020506:1191, расположенного по адресу г. Иваново, ул. Генерала Горбатова, д. 19, литера Л1, по состоянию на дату заключения договора на оценку указанного помещения № 107-Н/2024 от 15.06.2024 года составляет 252 574 рубля 07 копеек..

2. В период с 01.12.2008 года до даты заключения договора на оценку № _____ от № 107-Н/2024 от 15.06.2024 года ремонт помещения с кадастровым номером 37:24:020506:1191, расположенного по адресу г. Иваново, ул. Генерала Горбатова, д. 19, литера Л1, не проводился.

09.09.2024 года

Директор
Ивановского ОГУП «Фармация»  Е.В. Чистяков

6.2. Фотографии объекта оценки





























































6.3. Документы Оценщика



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029464-1

« 10 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Крениву Дмитрию Александровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » сентября 20 21 г. № 217

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » сентября 20 24 г.

МФУ «ФРЦ» Москва 2017. № 18/04/02

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 031143-2

« 22 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Крениву Дмитрию Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » октября 20 21 г. № 223

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » октября 20 24 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033279-3

« 15 » апреля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Крениву Дмитрию Александровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » апреля 20 22 г. № 247

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » апреля 20 25 г.

АО «ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕСУРСНЫЙ ЦЕНТР»



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Кренив Дмитрий Александрович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 372900387999

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

01 августа 2016 года, регистрационный № 009947

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0002927 *

**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-561-081319/24 от 11 июня 2024 г.

г. Иваново, Россия

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Страта»
Юридический адрес: 153045, г. Иваново, ул. Свободы, д. 52, оф. 5
ИНН: 3702129593
E-mail: stratsplan@mail.ru
Тел.: +7 (4932) 45-40-50

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области
153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30
E-mail: Kseniya.Kotchetkova@ingos.ru, filial@ivanovo.ingos.ru
Тел.: +7 (4932) 59-09-57, +7 (4932) 59-09-58
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «03» июня 2024 г. по «02» июня 2025 г., 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 устанавливается в размере **5 000 000,00 (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 **100 000,00 (Сто тысяч рублей)**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300,00 (Шесть тысяч триста рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «14» июня 2024 г.
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. РЕТРОАКТИВНЫЙ
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 «03» июня 2020 г.

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 имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

Страхователь _____

Страховщик _____

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. 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 судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. 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.

11. 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.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

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.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

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

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Страта»

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Сараев С. В., Начальник Отдела страхования корпоративных рисков
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Иласской области,
доверенность № 1254039-561/24 от 01.02.2024 г.

Исп. Кочеткова К.С., тел. +7 (4932) 59-09-57,
+7 (4932) 59-09-58





Форма № 51003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРАТА"
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"01" февраля 2016 года
(число) *(месяц прописью)* *(год)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 6 3 7 0 2 0 5 2 5 0 2

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Инспекция Федеральной налоговой службы
по г.Иваново
наименование регистрирующего органа

"01" февраля 2016 года
(число) *(месяц прописью)* *(год)*

Заместитель начальника



Красикова Елена Николаевна
Подпись, Фамилия, инициалы



серия 37 №001752808



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРАТА"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	6	3	7	0	2	0	5	2	5	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 01.02.2016
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
службы по г.Иваново

3	7	0	2
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

3	7	0	2	1	2	9	5	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

3	7	0	2	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Инспекции Федеральной
налоговой службы по г. Иваново



Е. Н. Красикова



серия 37 №001752809

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-561-095899/24**

«05» июля 2024 г.

г. Иваново.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Кренин Дмитрий Александрович**
Паспорт Гражданина РФ: 24 17 900468, выдан УМВД России по Ивановской области 11.04.2018 г.
Адрес регистрации: 153035, г. Иваново, ул. Ташкентская, д. 110, кв. 49
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, 115035, Москва, ул. Патницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области
153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «08» июля 2024 г. по «07» июля 2025 г., 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, ФРАНШИЗА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000,00 (Триста тысяч рублей)**.
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **300 000,00 (Триста тысяч рублей)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей)**.
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **900,00 (Девятьсот рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «19» июля 2024 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) Страховителя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дела 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.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 10. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	krenevdm@mail.ru	Kseniya.Kotchetkova@ingos.ru, filial@ivanovd.ingos.ru
телефонная связь:	+7 (910) 985-40-50	+7 (4932) 59-09-57, +7 (4932) 59-09-58

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Кренин Дмитрий Александрович**

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: **СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:
Сараев Сергей Владимирович, Начальник Отдела страхования корпоративных рисков Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области, Доверенность № 2234039-581/24 от 01.08.2024 г.

Исп. Кочеткова К.С., тел.: +7 (4932) 59-09-57