

**ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК
ШЕМАНАЕВ НИКОЛАЙ ВАЛЕНТИНОВИЧ
ИНН 370264349742, т. 8-903-889-19-29**

ОТЧЁТ №50/22-ОЦ

**об оценке нежилого здания площадью 831,1 кв.м., расположенного по
адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск,
ул. Ленина, д.32,
по состоянию на 26 августа 2022 года**

Дата подготовки отчета: 08 сентября 2022 г.

Заказчик: ОБУСО «Комсомольский ЦСО»

Иваново, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	4
1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	4
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	4
1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	6
3.1. Сведения о заказчике – юридическом лице	6
3.2. Сведения об оценщике.....	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
5.1. Законы, нормативные документы и источники информации	9
5.2. Применяемые понятия и определения	9
5.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки	13
5.4. Перечень источников информации, используемых при проведении оценки.....	13
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
6.1.1. Сведения об имущественных правах.....	14
6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	14
6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки	14
6.1.4. Сведения об износе	26
6.1.5. Сведения об устареваниях	27
6.1.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта.....	28
6.1.7. Информация о текущем использовании объекта оценки	28
6.1.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	28
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	28
7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации.....	28
7.1.2. Социально-экономическое положение Ивановской области.....	37
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	41

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости.....	41
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	44
7.5. Анализ ликвидности объекта оценки	45
7.6. Основные выводы относительно рынка объекта оценки	47
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	48
9.1. Затратный подход.....	48
9.2. Сравнительный подход.....	49
9.3. Доходный подход.....	50
9.4. Обобщение результатов.....	50
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	51
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	57
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	58
Приложение №1 Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»	59
Приложение №2 Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков	60
Приложение №3 Диплом о профессиональной переподготовки ПП №987305	61
Приложение №4 Свидетельство о повышении квалификации. Регистрационный номер 1381	61
Приложение №5 Свидетельство о повышении квалификации. Регистрационный номер 2014.....	62
Приложение №6 Удостоверение о повышении квалификации. Регистрационный номер 126-2016	62
Приложение №7 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности.....	63
Приложение №8 Договор (Полис) страхования ответственности Оценщика №4091R/776/00032/21 выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13 декабря 2021 года.....	64
Приложение №9. Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе	65
Приложение №10. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе.....	65
Приложение №11 Документы, предоставленные для проведения оценки.....	66
Приложение №12 Копии информационно-аналитического материала	68

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Нежилое здание площадью 831,1 кв.м. кадастровый номер 37:08:050204:150
Адрес объекта оценки	Ивановская обл., Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Ленина, д.32
Дата проведения оценки	26 августа 2022 года
Дата составления отчёта	08 сентября 2022 года
Дата определения стоимости объекта оценки	26 августа 2022 года
Дата обследования объекта оценки	26 августа 2022 года

1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки №50/22-ОЦ от 26.08.2022 г.

1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы Заказчиком для продажи объекта оценки по конкурсу.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Затратный подход, руб.	Нежилое здание площадью 831,1 кв.м. кадастровый номер 37:08:050204:150	не применялся
Сравнительный подход, руб.	Нежилое здание площадью 831,1 кв.м. кадастровый номер 37:08:050204:150	1 235 106
Доходный подход, руб.	Нежилое здание площадью 831,1 кв.м. кадастровый номер 37:08:050204:150	не применялся

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости (рыночная стоимость), руб.	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	
		с НДС	без НДС
	Нежилое здание площадью 831,1 кв.м. кадастровый номер 37:08:050204:150	1 235 000	1 029 166,67

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки №50/22-ОЦ от 26 августа 2022 года	
Объект оценки	Нежилое здание площадью 831,1 кв.м. кадастровый номер 37:08:050204:150	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание площадью 831,1 кв.м. кадастровый номер 37:08:050204:150 рассматривается как единый объект оценки, не имеющий составных частей.	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Местоположение	Ивановская обл, Комсомольский район, г.Комсомольск, ул. Ленина, д.32
	Площадь нежилого здания, кв.м.	831,1
	Кадастровый номер дома	37:08:050204:150
	Материал стен дома	Кирпич
	Год постройки дома	нет данных
	Кадастровая стоимость здания, руб.	9 227 994,18
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право оперативного управления. Ограничения (обременения) прав собственности не зарегистрировано. В связи с чем, оценка производилась без учета ограничений (обременений).	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для продажи объекта оценки по конкурсу.</p> <p>Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.</p> <p>Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).</p>	
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость.</p> <p>В отчете об оценке должен быть указан итоговый результат оценки стоимости недвижимости, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.</p>	
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	26 августа 2022 года	
Срок проведения оценки	с 26 августа 2022 года по 08 сентября 2022 года	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Общие допущения и ограничительные условия приведены в разделе 4 настоящего отчета.	

Информация, предоставленная заказчиком	1. Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-164379855 от 09.12.2021г.
Балансовая стоимость, руб.	5 360 287,68 руб.
Заявление о соответствии	Заявление о соответствии приведено на стр. 58 настоящего отчёта

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике – юридическом лице

Организационно-правовая форма	Бюджетное учреждение
Полное наименование	Бюджетное учреждение социального обслуживания Ивановской области «Комсомольский центр социального обслуживания» (ОБУСО «Комсомольский ЦСО»)
ИНН/КПП	3714001990/371401001
ОГРН	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1023701625672
Дата государственной регистрации	29.05.1992
Место нахождения	155150, Ивановская область, Комсомольский район, г.Комсомольск, пер. Торговый, д.2

3.2. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Шеманаев Николай Валентинович
Статус работы оценщика	Оценщик осуществляет деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой
Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе	Выдано 02.10.2020 г. Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Иваново (Приложение №9)
Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе	Сер. 37№000167154 выдано 02.10.2002 г. Инспекцией МНС России по г. Иваново ИНН 370264349742 (Приложение №11)
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт: 24 02 №611558 выдан Отделом внутренних дел Фрунзенского района города Иваново, 23.09.2002 года, код подразделения 372-002
Местонахождение оценщика	Ивановская область, г. Иваново, ул. Лежневская, д.158, кв. 25
Адрес электронной почты	Nik_160180@mail.ru
Телефон	8-903-889-19-29
Квалификационный аттестат	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026357-1 от 28.07.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» (Приложение 7)
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (регистрационный номер 0017 от 23.12.2016 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). Включен в реестр оценщиков 18.07.2018 года за регистрационным №652. (Приложение №1, №2)
Документ, подтверждающий получение профессиональных	Диплом ПП №987305 выдан 11 июля 2007 года Международной академии оценки и консалтинга, г. Москва. (Приложение №3). Свидетельство о повышении квалификации в Международной академии оценки и консалтинга по программе оценочная деятельность. (Приложение №4).

знаний в области оценочной деятельности	Свидетельство о повышении квалификации в Международной академии оценки и консалтинга по программе оценочная деятельность от 2013 года. (Приложение №5). Свидетельство о повышении квалификации выданное Институтом дополнительного профессионального образования ИГХТУ по программе оценочная деятельность от 2016 года. (Приложение №6).
Страхование гражданской ответственности	Договор (Полис) страхования ответственности оценщика №4091R/776/00032/21 от 13.12.2021 года. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование», 115162. г. Москва, ул. Шаболовка д. 31, стр. Б, Срок действия договора (полиса): с 14 декабря 2021 г. по 13 декабря 2022 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей (Приложение №9)
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Привлеченные для проведения оценки (составления отчета об оценке) специалисты	Не привлекались
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Шеманаев Н.В. подтверждает 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 Шеманаев Н.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Шеманаев Н.В. 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

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

Общие допущения

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

2. Предполагается, что правовые аспекты деятельности Заказчика, чей объект недвижимости представлен к оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиями законодательных и нормативных документов

федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Имущественные права рассматриваются свободными от обременения и иных ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

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

4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

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

6. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника как в период проведения оценки, так и в будущем.

Общие ограничительные условия

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к имущественным единицам целиком и любое их разделение на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к предприятию, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности.

Специальные допущения и

1 Рыночная стоимость определена с учетом всех налогов, предусмотренных действующим законодательством РФ для различных категорий налогоплательщиков, как физических, так и юридических лиц. В связи с этим

ограничивающие условия

подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества. В соответствии с п.2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения по НДС.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Законы, нормативные документы и источники информации

Законы и нормативные документы

Оценочная деятельность на территории Российской Федерации регулируется Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иных, принимаемых в соответствии с настоящим законом нормативно-правовых актов.

При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки нормативные документы:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 «03» октября 2016 г (далее стандарты СРО «СФСО»)

Обоснование применения

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке.

Применение при оценке стандартов Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» обосновано тем, что оценщик является членом данной организации и данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

5.2. Применяемые понятия и определения

Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования

(обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

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

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

Подходы к оценке

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

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

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Доходный подход

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

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

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

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

Виды стоимости

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 2, ст.3 ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:

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

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной

**Дополнительные
понятия и
определения,
используемые в
оценке**

стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Ниже приведены понятия и определения, используемые в настоящем отчете.

Аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки").

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (Земельный кодекс РФ в ред. №136-ФЗ от 25.10.2001).

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (Земельный кодекс РФ в ред. №136-ФЗ от 25.10.2001).

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (Земельный кодекс РФ в ред. №136-ФЗ от 25.10.2001).

Государственный кадастр недвижимости - систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом. (№221 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», от 24 июля 2007 г.)

Кадастровый номер – не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер. Кадастровый номер присваивается объектом недвижимости органом кадастрового учета. (№ 221 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», от 24 июля 2007 г.)

Недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (ГК РФ ст.130 «Недвижимые и движимые вещи»)

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»).

Недвижимость (объект недвижимости) включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью. *Недвижимое имущество* включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с

собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее *рыночной стоимости*, требуется более длительный период времени. Для этого характерно более продолжительное время экспозиции, отсутствие рынка «спот» (рынка, на котором товары имеются в наличии для немедленной продажи), а также комплексный характер и большое разнообразие рынков и объектов имущества, что обуславливает необходимость услуг профессиональных оценщиков и стандартов оценки.

Номер отчета – идентификационный (регистрационный по методологии оценщика) номер отчета об оценке.

Оценка (оценочная деятельность) – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

5.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

Содержание и объем работы, использованной для проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку;
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор информации об Объекте оценки
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки
6. Анализ наиболее эффективного использования
7. Осуществление расчетов (применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов)
8. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
9. Составление отчета об оценке

5.4. Перечень источников информации, используемых при проведении оценки

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и

1. Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-164379855 от 09.12.2021г.

качественные
характеристики
объекта оценки

Источники
информации,
используемых при
проведении оценки

1. Информационные материалы Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).
2. Интернет сайты: <http://ivanovo.irr.ru>, <https://www.avito.ru>,
<https://www.domofond.ru>

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1.1. Сведения об имущественных правах¹

Имущественные права Объект оценки принадлежит на праве оперативного управления Бюджетному учреждению социального обслуживания Ивановской области «Комсомольский центр социального обслуживания» ИНН 3714001990.

6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Обременения, связанные с объектом оценки Данных об обременениях, в частности наложенных арестах, залогах и т.п. Заказчиком не предоставлено, в связи, с чем оценщик исходил из допущения, что объект оценки свободен от каких либо обременений со стороны третьих лиц.

6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Объект оценки расположен в г. Комсомольск Ивановской области по адресу: ул. Ленина, д.32. Представляет собой отдельностоящее двухэтажное здание. На момент оценки не функционирует. Подключенные коммуникации на дату оценки отключены. Ранее эксплуатировалось в качестве учебных мастерских.



Краткая характеристика оцениваемого нежилого здания (количественные и качественные характеристики), представлена ниже:

¹ Согласно Свидетельства о государственной регистрации права.

Наименование объекта оценки	Нежилое здание
Площадь здания	831,1
Кадастровый номер здания	37:08:050204:150
Материал стен жилого дома	Кирпич
Год постройки жилого дома	Нет данных
За регистрируемые права на объект оценки/Правообладатель	Бюджетное учреждение социального обслуживания Ивановской области «Комсомольский центр социального обслуживания»
Адрес ориентира объекта оценки (адрес землепользования)	Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Ленина, д.32
Сведения об ограничении и обременении	Не зарегистрировано
Наличие инженерных коммуникаций	Все отключены
Транспортная доступность	Асфальтовая дорога
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное. Требуется капитальный ремонт
Рельеф поверхности	Спокойный
Ближайшее окружение объекта оценки	Частные одноэтажные жилые дома, объекты соцкультбыта
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость нежилого здания	9 227 994,18

Фотографии оцениваемого нежилого здания представлены ниже.



Фото №1

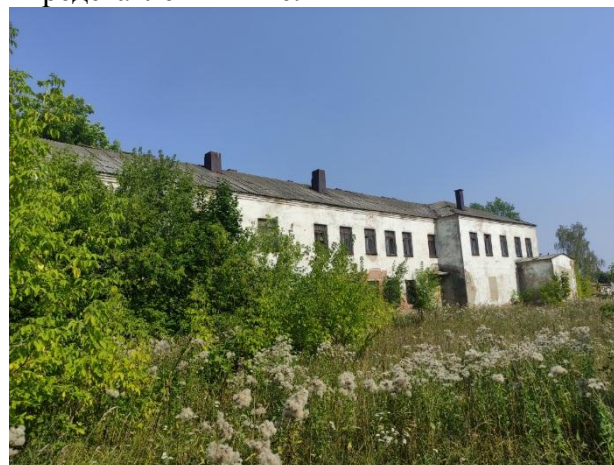


Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №7



Фото №8

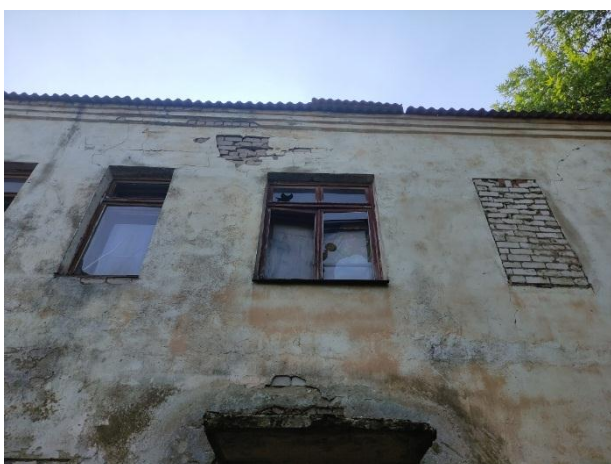


Фото №9



Фото №10

На дату проведения оценки нежилое здание площадью 831,1 кв.м. не используется, находится в неудовлетворительном состоянии. Оконные проемы местами разбиты, местами заколочены фанерой. Пол дощатый. Дверные проемы филенчатые, электроосвещение, отопление отсутствует. По зданию наблюдаются протечки, трещины, зыбкость пола, разрушение фундамента. Зданию требуется капитальный ремонт.

Фотографии внутреннего состояния здания представлены на фото ниже.



Φοτο Νο11



Φοτο Νο12



Φοτο Νο13



Φοτο Νο14



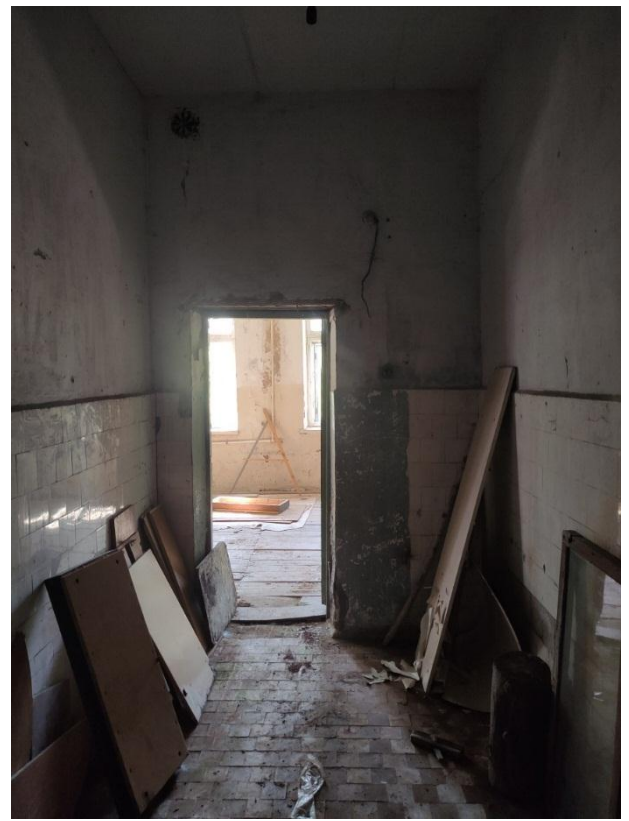
Φοτο Νο15



Φοτο Νο16



Φοτο Νο17



Φοτο Νο18



Φοτο Νο19



Φοτο Νο20



Φοτο Νο21



Φοτο Νο22



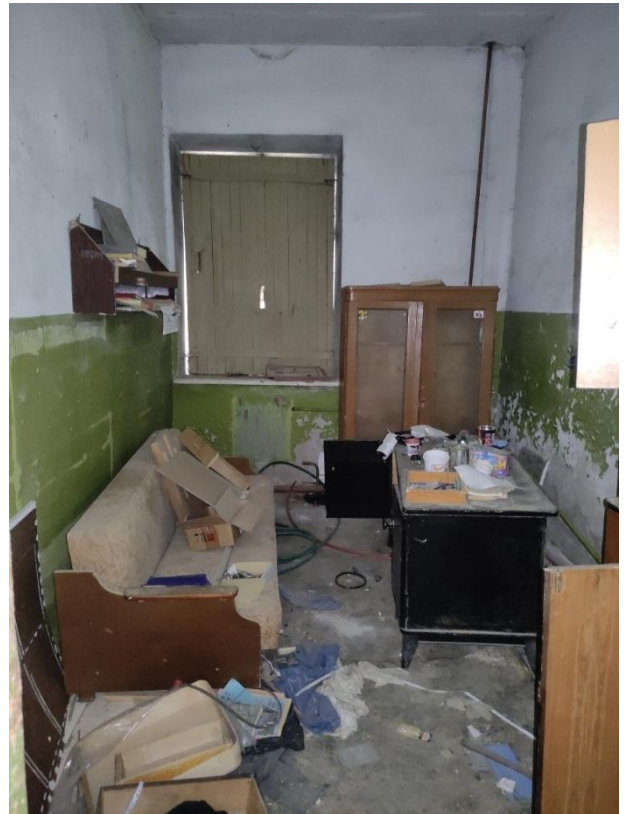
Φοτο №23



Φοτο №24



Φοτο №25



Φοτο №26



Φοτο №27



Φοτο №28



Φοτο №29



Φοτο №30



Φοτο №31



Φοτο №32



Φοτο №33



Φοτο №34



Φοτο №35



Φοτο №36



Φοτο №37



Φοτο №38



Φοτο №39



Φοτο №40



Φοτο Νο41



Φοτο Νο42



Φοτο Νο43



Φοτο Νο44



Φοτο Νο45



Φοτο Νο46



Фото №47



Фото №48



Фото №49



Фото №50



Фото №51



Фото №52

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

Вывод: по техническому состоянию на дату проведения оценки помещение находится в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение капитального ремонта. Внутренняя отделка помещений простая, состояние не удовлетворительное. В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий, данное здание относится к III группе капитальности. Нормативный усредненный срок службы - 80 лет.

При визуальном обследовании объекта оценки и анализе представленных документов, выявлено соответствие представленных документов и отличий Оценщиком не обнаружено.

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в центральной части города Комсомольска Ивановской области по адресу: ул. Ленина, д.32. Подъездные пути – асфальтовая дорога. Ближайшее расположение объекта оценки частные одно- двух этажные домовладения, объекты соцкультбыта. В шаговой доступности расположены продуктовые и промтоварные магазины, остановки общественного транспорта.

Объект оценки имеет выгодное месторасположение – центральная часть города, хорошая транспортная доступность как общественным, так и личным транспортом.

Ближайшее окружение объекта оценки представлено на фото №53-56.



Фото №53



Фото №54

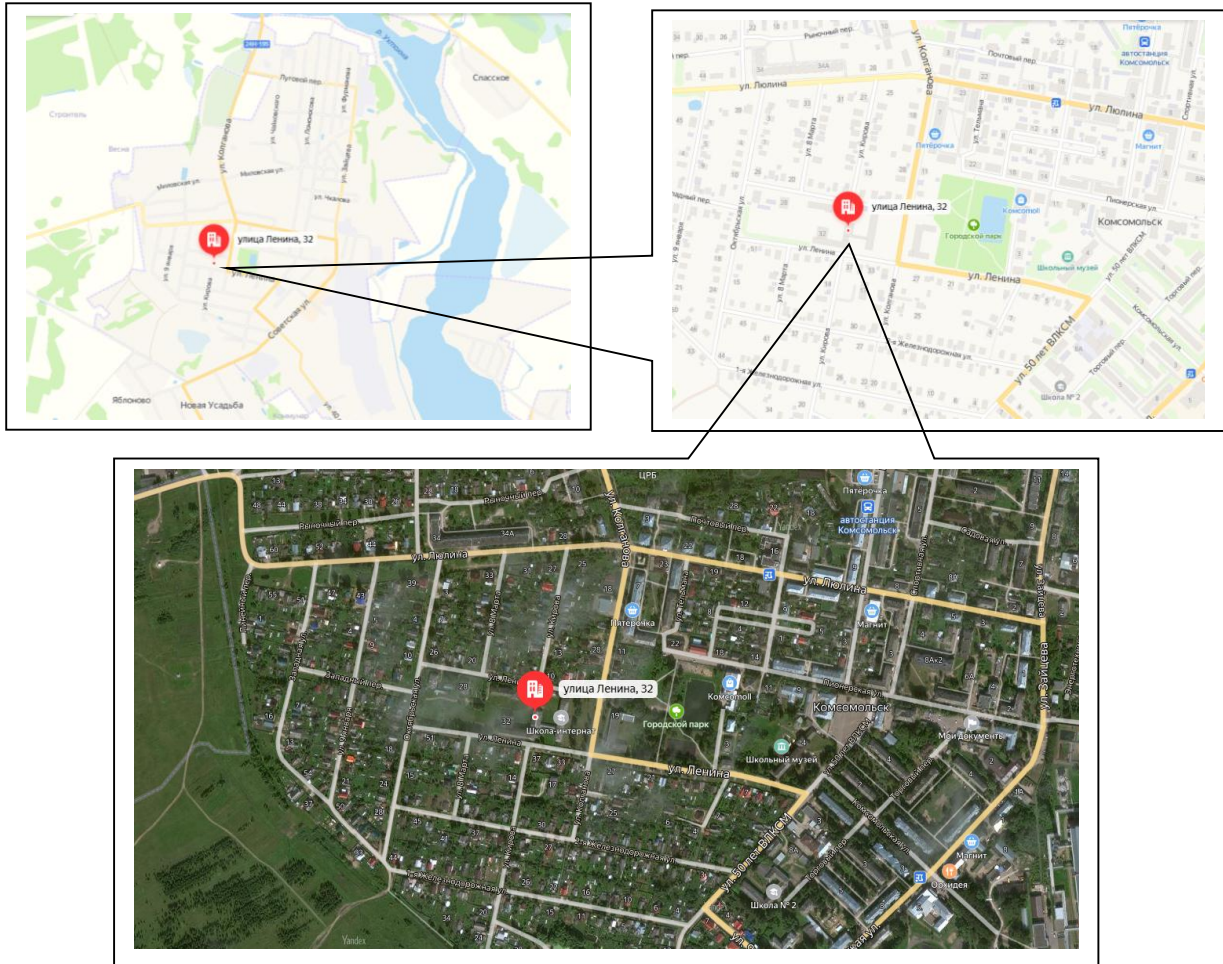


Фото №55



Фото №56

Местоположение объекта оценки на карте Ивановской области представлено ниже:



Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Источник информации:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D1%81%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA_\(%D0%98%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D1%81%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA_(%D0%98%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C))

Комсомольск — город (с 1950) в России, административный центр Комсомольского района Ивановской области. Входит в Комсомольское городское поселение. Город расположен на реке Ухтохма (приток Уводи), в 34 км от Иванова.

Население

Численность населения					
1939	1959	1970	1979	1989	1992
15 700	↘11 103	↗12 320	↘12 113	↘11 643	↘11 500
1996	1998	2000	2001	2002	2003
↘11 000	↘10 600	↘10 300	↘10 100	↘9595	↗9600
2005	2006	2007	2008	2009	2010
↘9400	↘9200	↘9100	↘9000	↘8868	↘8693
2011	2012	2013	2014	2015	2016
↗8700	↘8679	↗8725	↘8631	↘8561	↘8466

2017	2019	2020	2021		
↘8366	↘8058	↘8023	↘7978		

Экономика города

- Ивановские ПГУ — филиал АО «Интер РАО — Электрогенерация»
- фабрика по производству текстильных тканей «Коммунар»
- завод по производству электрораспределительной аппаратуры ООО ПП «АЛЬФА-ЭЛТЕХ»
- завод ООО «Спецэлектромагнит»
- лесопромышленное предприятие

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

Месторождения торфа, глины, песчано-гравийных смесей.

Образование

- Общеобразовательная средняя школа № 1;
- Общеобразовательная средняя школа № 2;
- Детская школа искусств.

Вывод: анализ района месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод о низкой инвестиционной привлекательности данного района в целом и объекта оценки в частности, при условии использования его в текущем качестве.

6.1.4. Сведения об износе

Понятие износа

В настоящее время в отечественной оценочной практике при использовании термина износ подразумевается физический износ.

В качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда (основных фондов), постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр. Чем больше физический износ действующих основных фондов, тем короче остающийся срок их службы, ниже остаточная стоимость. Одновременно, по мере физического износа, происходящего в процессе производства, стоимость средств труда по частям переносится на вновь производимый продукт и пропорционально их снашиванию принимает форму амортизационных отчислений, которые используются для полного или частичного восстановления средств труда, модернизации и обновления основных фондов (основного капитала). Важное условие снижения физического износа – своевременный ремонт средств труда. Особое значение имеет капитальный ремонт, в результате которого износившиеся части машин и др. объектов заменяются новыми, что предупреждает чрезмерное нарастание физического износа. Такого рода физического износа называется устранимым, в отличие от материального износа, преодоление которого с помощью капитального ремонта экономически невыгодно.

Характеристика износа объекта оценки

После визуального осмотра оцениваемого жилого дома состояние короткоживущих и долгоживущих элементов конструкций относится к неустрашимому износу. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом устранимого физического износа) пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструктивных элементов.

6.1.5. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов: а) функциональное, б) внешнее (экономическое).

Функциональное устаревание

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

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

Внешнее (экономическое) устаревание

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

Характеристика устаревания объекта оценки

Для оцениваемого объекта оценки функциональное устаревание принимается равным $I_{\text{ФУНК}} = 25\%$, так как его функциональные характеристики не соответствуют современным рыночным требованиям. Учитывая особенности, определяющие ситуацию на местном рынке недвижимости, внешнее (экономическое) устаревание принимается, равным 25% .

6.1.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, представлены в табл.1 раздела 6.1.3. настоящего отчёта

6.1.7. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки на день оценки не эксплуатируется. Находится в аварийном состоянии.

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

Объект оценки оценивается без учета стоимости земельного участка на котором он расположен.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Факторы рыночного ценообразования принято подразделять на макро- и микроэкономические, каждый из которых оказывает различное влияние на формирование рыночной стоимости различных объектов имущества.

На рыночную стоимость объекта оценки также влияют различного рода факторы: физические (природные и созданные человеком), социальные, экономические, политические, административные и иные факторы, характеристика которых приведена ниже.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации

Источник информации:

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf>

Основные экономические и социальные показатели

	<i>1 квартал 2022 г.</i>	<i>В % к 1 кварталу 2021 г.</i>	<i>Справочно 1 квартал 2021 г. в % к 1 кварталу 2020 г.</i>
Валовой внутренний продукт		103,5 ¹⁾	99,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3995,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 ²⁾	96,0 ³⁾

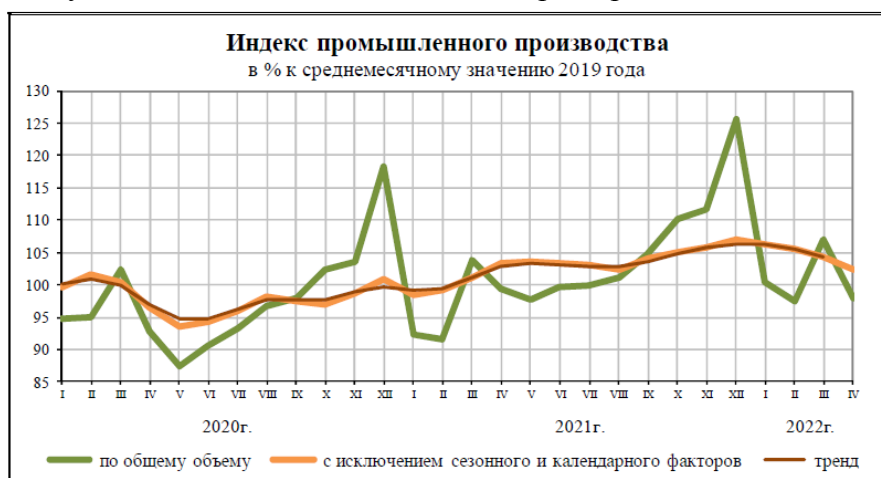
1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Апрель 2022 г.	В % к		Январь- апрель 2022 г. в % к январю- апрелю 2021 г.	Справочно		
		апрелю 2021 г.	марту 2022 г.		апрель 2021 г. в % к		январь- апрель 2021 г. в % к январю- апрелю 2020 г.
					апрелю 2020 г.	марту 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,4	92,7	103,0	113,7	97,0	103,3
Индекс промышленного производства		98,4	91,5	103,9	107,1	95,8	100,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	441,5	103,2	113,0	102,3	99,7	112,8	99,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,3	138,3	92,9	158,0	188,0	90,5	127,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	447,5	94,1	90,0	101,6	106,3	99,1	101,9
в том числе железнодорожного транспорта	222,6	98,7	94,9	102,6	108,2	99,2	103,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3390,6	90,3	88,7	100,1	136,3	100,4	106,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1011,6	103,1	96,8	109,1	155,4	100,9	104,9
Индекс потребительских цен		117,8	101,6	113,1	105,5	100,6	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		131,5	106,3	126,4	127,6	102,7	115,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,0	77,1	97,6	75,4	90,9	96,1	112,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	44,6	103,4	34,1	115,4	88,1	в 2,3р.

	Март 2022 г.	В % к			Справочно		
		марту 2021 г.	февралю 2022 г.	I квар- тал 2022 г. в % к I квар- талу 2021 г.	апрель 2021 г. в % к		I квар- тал 2021 г. в % к I квар- талу 2020 г.
					марту 2020 г.	февралю 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	66757	120,9	116,4	115,0	107,7	107,8	107,2
реальная		103,6	108,2	103,1	101,8	107,1	101,6

1. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-апреле 2022 г. - 103,9%.



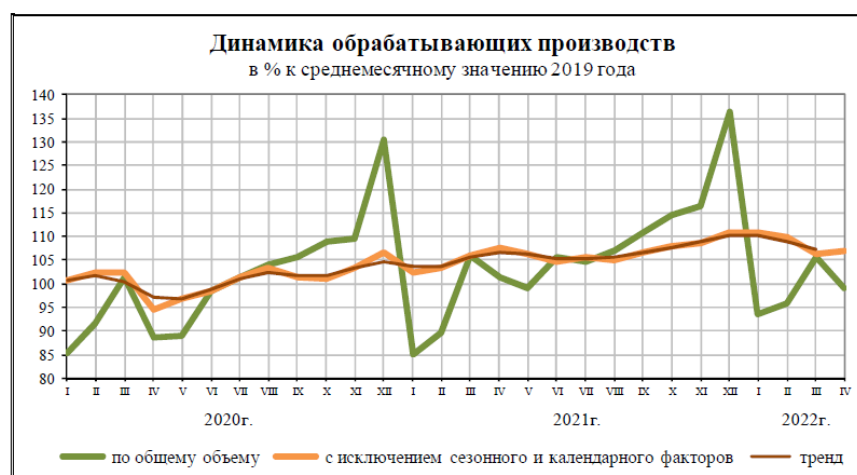
2.1. Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-апреле 2022 г. - 105,9%.



2.2. Обрабатывающие производства

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в январе-апреле 2022 г. - 103,2%.



Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,0%, в январе-апреле 2022 г. - 101,9%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,6%, в январе-апреле 2022 г. - 111,9%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 81,5%, в январе-апреле 2022 г. - 89,2%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,5%, в январе-апреле 2022 г. - 97,3%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,6%, в январе-апреле 2022 г. - 98,7%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,2%, в январе-апреле 2022 г. - 101,9%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в апреле 2022 г. по

сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,1%, в январе-апреле 2022 г. - 101,8%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,1%, в январе-апреле 2022 г. - 104,2%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 131,9%, в январе-апреле 2022 г. - 128,2%

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 38,5%, в январе-апреле 2022 г. - 72,4%.

3. СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в апреле 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 441,5 млрд рублей, в январе – апреле 2022 г. - 1290,5 млрд рублей.



Растениеводство. На 20 мая 2022 г., по данным Минсельхоза России, яровые культуры в хозяйствах всех категорий посеяны на площади 33,5 млн гектаров, из них зерновые и зернобобовые - на 18,8 млн гектаров, что соответственно на 4,3% и на 7,8% меньше, чем к этому времени в предыдущем году.

На 20 мая 2022 г. в хозяйствах всех категорий площадь яровых зерновых и зернобобовых культур составила 63,7% от их посевов под урожай 2021 г., подсолнечника также - 62,4%, сахарной свеклы - 97,7%.

На долю Центрального, Южного, Приволжского и Сибирского федеральных округов приходится 86,1% площади посевов всех яровых культур.

Гибель озимых зерновых культур в сельхозорганизациях (без субъектов малого предпринимательства), по данным на 1 мая 2022 г., составила 10,2 тыс. гектаров, или 0,2% от их посевов (на 1 мая 2021 г. - соответственно 419,1 тыс. гектаров, или 6,1% посевов озимых зерновых).

Животноводство. На конец апреля 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,0 млн голов (на 2,6% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 1,8% меньше), свиней - 27,2 млн (на 2,3% больше), овец и коз - 22,3 млн (на 3,1% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 39,9% поголовья крупного рогатого скота, 8,0% свиней, 45,3% овец и коз (на конец апреля 2021 г. – соответственно 40,4%, 9,1%, 45,9%).

В сельскохозяйственных организациях на конец апреля 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 2,5%, коров - на 1,6%, овец и коз - на 3,7%, поголовье свиней выросло на 3,9%, птицы - на 0,9%.

В январе-апреле 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 4,9 млн тонн, молока - 9,7 млн тонн, яиц - 14,5 млрд штук.



Во всех сельскохозяйственных организациях в апреле 2022 г. по сравнению с апрелем 2021 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 4,3% (в апреле 2021 г. по сравнению с апрелем 2020 г. - на 2,1%), производство молока на 2,7% (на 2,2%), производство яиц - на 3,0% (на 1,8%).

В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) надои молока на 1 корову в январе-апреле 2022 г. составили 2666 килограммов против 2518 килограммов в январе-апреле 2021 г., яйценоскость кур-несушек - 102 штуки яиц против 103 штук год назад.

В январе-апреле 2022 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства птицы на убой по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

К началу мая 2022 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была на 14,8% ниже, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Реализация продукции. В январе-апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов, кроме зерна.

За этот период реализовано по всем каналам 14,0 млн тонн зерна, 4,2 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 6,0 млн тонн молока, 10,9 млрд штук яиц.

4. СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2022 г. составил 862,0 млрд рублей, или 107,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2022 г. - 2767,1 млрд рублей, или 105,6%.



Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 мая 2022 г.), выделены ассигнования в размере 875,4 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 809,8 млрд рублей, на строительство 1130 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 209 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 277 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., частично введено в эксплуатацию 5 объектов.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 12,9 млрд рублей.

На 1 мая 2022 г. полностью профинансировано 487 объектов. На 206 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

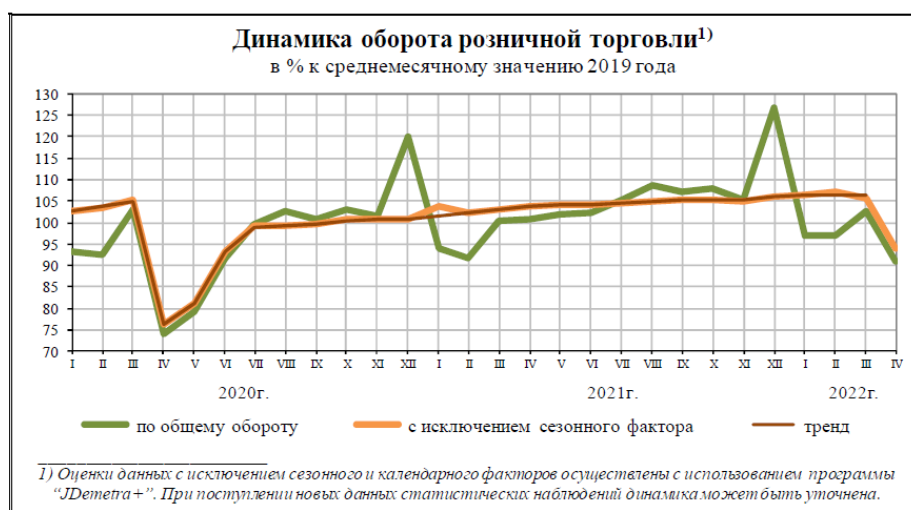
Жилищное строительство. В апреле 2022 г. возведен 631 многоквартирный дом. Населением построено 35,8 тыс. жилых домов. Всего построено 93,4 тыс. новых квартир. В январе-апреле 2022 г. возведено 3,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 161,1 тыс. жилых домов. Всего построено 430,5 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 23,7 млн кв. метров, или 63,0% от общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2022 года.



5. РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в апреле 2022 г. составил 3390,6 млрд рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2022 г. - 13632,5 млрд рублей, или 100,1%.



В апреле 2022 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в апреле 2021 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

Число розничных рынков продолжает снижаться. На 1 апреля 2022 г. на территории Российской Федерации функционировало 837 розничных рынков, что на 61 рынок меньше, чем на аналогичную дату предыдущего года.

Распределение торговых мест на розничных рынках на 1 апреля 2022 г. по сравнению с 1 апреля 2021 г. изменилось в сторону увеличения доли мест на универсальных рынках, специализированных рынках по продаже строительных материалов и специализированных вещевых рынках, при сокращении доли мест на специализированных рынках по продаже продуктов питания, сельскохозяйственных рынках, сельскохозяйственных кооперативных рынках и специализированных прочих рынках.

На 1 апреля 2022 г. функционировало 213 сельскохозяйственных и сельскохозяйственных кооперативных рынков, из них в капитальных зданиях и сооружениях размещалось 127 рынков, или 59,6% от общего числа (на 1 апреля 2021 г. - 60,9%).

Уровень фактического использования торговых мест на рынках на 1 апреля 2022 г. в среднем по Российской Федерации составил 61,5%, что выше, чем на аналогичную дату 2021 года.

Основными хозяйствующими субъектами на рынках по-прежнему остаются индивидуальные предприниматели. На 1 апреля 2022 г. на розничных рынках осуществляли деятельность 76,9 тыс. индивидуальных предпринимателей (на 1 января 2022 г. - 76,9 тыс.).

6. ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

В апреле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары - 102,9%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в апреле 2022 г. составил 102,0%, с начала года - 113,3% (в апреле 2021 г. - 100,6%, с начала года - 102,5%).

В апреле 2022 г. цены на продовольственные товары выросли на 2,9% (в апреле 2021 г. - на 0,8%).

Цены на непродовольственные товары в апреле 2022 г. увеличились на 0,5% (в апреле 2021 г. - на 0,7%).

Цены и тарифы на услуги в апреле 2022 г. выросли на 1,1% (в апреле 2021 г. - на 0,2%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце апреля 2022 г. составила 20081,6 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,3% (с начала года - на 8,7%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце апреля 2022 г. составила 28267,8 рубля и за месяц выросла на 1,9% (с начала года - на 8,5%), в Санкт-Петербурге - 22016,4 рубля и за месяц увеличилась на 1,1% (с начала года - на 8,7%).

7. ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 106,3%, из него в добыче полезных ископаемых - 111,8%, в обрабатывающих производствах - 105,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В апреле 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 102,1%, в том числе в растениеводстве - 101,4%, в животноводстве - 102,6%.

8. УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2022 г. составила 66757 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 20,9%.



Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 мая 2022 г. составила 889 млн рублей и по сравнению с 1 апреля 2022 г. снизилась на 119 млн рублей (11,8%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 мая 2022 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2022 г., приходится 198 млн рублей (22,3%), в 2021 г. - 170 млн рублей (19,1%), в 2020 г. и ранее - 521 млн рублей (58,6%).

Пенсии. В апреле 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 16974 рублей и по сравнению с апрелем 2021 г. увеличился на 7,5%.

В I квартале 2022 г., по предварительным данным, на долю 10% наиболее обеспеченного населения приходилось 2,2% общего объема денежных доходов (в I квартале 2021 г. - 2,2%), а на долю 10% наименее обеспеченного населения - 28,9% (28,9%).

9. ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в апреле 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 71,9 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,0 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в апреле 2022 г. составил 59,7%.

Среди занятых доля женщин в апреле составила 48,7%. Уровень занятости сельских жителей (54,0%) ниже уровня занятости городских жителей (61,7%).

Безработица. В апреле 2022 г. 3,0 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в апреле 2022 г. составил 4,0% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в апреле 2022 г. у женщин составила 6,5 месяца, у мужчин - 6,2 месяца.

Увеличилась доля безработных, искавших работу от 1 до 3 месяцев на 0,8 п.п. по сравнению с мартом 2022 г. и составила 25,3% (в городской местности - 26,2%, в сельской - 23,1%). Находились в состоянии застойной безработицы (искали работу более 12 месяцев) - 18,0% безработных (в городской местности - 15,4%, в сельской - 23,8%). По данным проведенного обследования, в апреле 2022 г. 24,8% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 68,2% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым.

В апреле 2022 г. среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин составила 51,3%, уровень безработицы женщин (4,2%) выше уровня безработицы мужчин (3,8%). Из 3,0 млн безработных 0,9 млн составляют сельские жители, 2,1 млн - городские. Уровень безработицы среди сельских жителей (5,3%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (3,6%).

Средний возраст безработных в возрасте 15 лет и старше в апреле 2022 г. составил 37,1 года. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 15,8%, лица в возрасте 50 лет и старше 19,5%, лица, не имеющие опыта трудовой деятельности - 23,5%.

В течение апреля 2022 г. получили статус безработного 170,5 тыс. человек, трудоустроено за месяц 77,9 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных были на 68,9 тыс. человек, или на 46,9% меньше, чем в апреле 2021 года.

10. ДЕМОГРАФИЯ

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 апреля 2022 г. составила 145,2 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 315,0 тыс.

человек, или на 0,22% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 192,2 тыс. человек, или на 0,13%). В I квартале 2022 г. наряду с естественной убылью (-264,3) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-50,7) тыс. человек.

ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

	I квартал				
	тысяч			на 1000 человек населения ¹⁾	
	2022 г.	2021 г.	прирост (+), снижение (-)	2022 г.	2021 г.
Родившихся	320,4	337,0	-16,6	8,9	9,4
Умерших	584,7	583,8	+0,9	16,3	16,2
из них детей в возрасте до 1 года	1,6	1,6	-0,01	4,5 ²⁾	4,5 ²⁾
Естественный прирост (+), убыль (-)	-264,3	-246,8		-7,4	-6,8
Браков	159,3	161,4	-2,1	4,4	4,5
Разводов	144,6	143,0	+1,6	4,0	4,0

1) Здесь и далее в разделе показатели регистрации приведены в пересчете на год.
2) На 1000 родившихся живыми.

В I квартале 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 75 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 37 субъектах).

В целом по стране в I квартале 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,8 раза (в I квартале 2021 г. - в 1,7 раза), в 69 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,5 раза.

Естественный прирост населения в I квартале 2022 г. зафиксирован в 10 субъектах Российской Федерации, как и в I квартале 2021 года.

За I квартал 2022 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 69,5 тыс. человек, или на 9,0% по сравнению с предыдущим годом.

Миграционный прирост населения России сменился миграционной убылью. Число выбывших из Российской Федерации увеличилось на 105,4 тыс. человек, или в 2,1 раза, как за счет эмигрантов в государства-участники СНГ - на 91,6 тыс. человек, или в 2,0 раза, так и за счет выбывших в страны дальнего зарубежья - на 13,8 тыс. человек, или в 2,4 раза.

В I квартале 2022 г. в обмене населением со всеми государствами-участниками СНГ отмечается уменьшение миграционного прироста.

ВЫВОДЫ:

По результатам проведенного анализа социально-экономического положения РФ, в близкий к дате оценки период, не выявлено факторов, отрицательно влияющих на рыночный потенциал объекта оценки.

7.1.2. Социально-экономическое положение Ивановской области

Источник информации:

https://ivanovo.gks.ru/storage/mediabank/04_2022.pdf

Основные экономические и социальные показатели

	Апрель 2022г.	Январь-апрель 2022г.	Апрель 2022г. в % к		Январь-апрель 2022г. в % к январю-апрелю 2021г.	Справочно		
			апрелю 2021г.	марту 2022г.		апрель 2021г. в % к		Январь-апрель 2021г. в % к январю-апрелю 2020г.
						апрелю 2020г.	марту 2021г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	99,0	88,8	101,6	128,7	91,5	110,5
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	1598,8	6790,4	71,4	83,7	104,5	172,7	114,2	116,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	26,9	133,6	95,5	92,0	145,2	в 4,5 р.	94,7	194,3
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн. т-км	13,6	50,9	81,1	96,1	88,6	104,5	108,4	84,0
Оборот розничной торговли, млн.рублей	19115,9	75007,9	94,7	92,9	103,1	127,5	98,0	103,7
Оборот общественного питания, млн.рублей	616,7	2552,5	84,5	92,8	98,5	150,3	102,6	102,4
Индекс потребительских цен	x	x	121,5	102,4	114,3 ³⁾	106,5	100,8	103,4 ³⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	x	x	120,0	101,2	108,3 ³⁾	110,4	99,9	106,3 ³⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{4,5)}								
номинальная, рублей	35285,9	32812,6	115,7 ⁶⁾	111,4 ⁷⁾	112,7 ⁸⁾	104,8 ⁹⁾	105,7 ¹⁰⁾	104,2 ¹¹⁾
реальная	x	x	96,8 ⁶⁾	102,2 ⁷⁾	99,4 ⁸⁾	98,3 ⁹⁾	105,1 ¹⁰⁾	97,7 ¹¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек ¹²⁾	3,2	x	23,3 ⁶⁾	99,5 ⁷⁾	x	в 4,1 р. ⁹⁾	78,5 ¹⁰⁾	x

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

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

³⁾ Апрель к декабрю предыдущего года

⁴⁾ Соответственно за март 2022г.

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Март 2022г. в процентах к марту 2021г.

⁷⁾ Март 2022г. в процентах февралю 2022г.

⁸⁾ Январь-март 2022 г. в процентах к январю-марту 2021 г.

⁹⁾ Март 2021г. в процентах к марту 2020г.

¹⁰⁾ Март 2021г. в процентах к февралю 2021г.

¹¹⁾ Январь-март 2021 г. в процентах к январю-марту 2020 г.

¹²⁾ На конец марта

1. Промышленное производство

Индекс промышленного производства в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 99,0% и в январе-апреле – 101,6%.

2. Сельское хозяйство

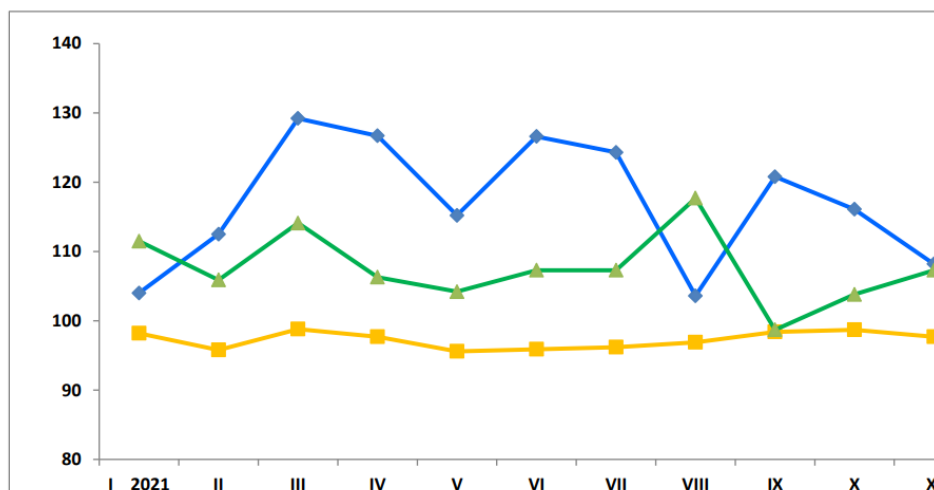
Растениеводство

На 1 мая 2022г. засеянный яровой клин зерновых культур в сельскохозяйственных организациях составил 100 % от площади яровых культур 2022 г.

Животноводство На конец апреля 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 61,0 тыс. голов (на 6,3% меньше по сравнению с аналогичной датой прошлого года), из него коров – 26,0 тыс. голов (на 4,5% меньше), свиней – 67,3 тыс. голов (на 39,0% больше), овец и коз – 25,2 тыс. голов (на 12,0% меньше), птицы – 2987,2 тыс. голов (на 2,2% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 10,1% поголовья крупного рогатого скота, 7,5% – свиней, 51,2% – овец и коз (на конец апреля 2021 г. соответственно – 11,5%, 13,0%, 55,8%).

Во всех сельскохозяйственных организациях на конец апреля 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 5,8%, из него коров уменьшилось на 5,4%, поголовье свиней увеличилось в 1,5 раза, поголовье овец и коз, а так же птицы увеличилось соответственно на 0,6% и 3,2%. В январе - апреле 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) – 13,4 тыс. тонн, молока – 49,1 тыс. тонн, яиц – 141,1 млн. штук.

Производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий
(в процентах к соответствующему месяцу предыдущего года)



Во всех сельскохозяйственных организациях в апреле 2022 г. по сравнению с апрелем 2021 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 6,6%, производство молока увеличилось на 0,1%, производство яиц увеличилось на 2,9%. Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе - апреле 2022 г. составили 2278 кг (в январе - апреле 2021 г. – 2184 кг), яйценоскость кур-несушек - 106 яиц (в январе - апреле 2021 г.- 104 яиц). В январе - апреле 2022 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и птицы по сравнению с соответствующим периодом 2021 года.

3. Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе-апреле 2022 г. составил 6790,4 млн. рублей, или 104,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-апреле 2022 г. организациями всех форм собственности за счет всех источников финансирования и индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств введено 133,6 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, или 145,2%, к январю-апрелю 2021 г. С начала года возведено 9 многоквартирных домов и 489 индивидуальных жилых домов. Всего построена 1041 квартира. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 98,4 тыс. кв. метров, или 131,9% к уровню 2021 г.

4. Розничная торговля

Оборот розничной торговли в апреле 2022 г. составил 19115,9 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2022 г. – 75007,9 млн. рублей, или 103,1%.

В январе-апреле 2022 г. оборот розничной торговли на 98,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими

деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,3% (в январе-апреле 2021 г. – соответственно 98,5 % и 1,5%).

В январе-апреле 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 52,2%, непродовольственных товаров – 47,8% (в январе-апреле 2021 г. – 53,3% и 46,7% соответственно).

5. Потребительские цены

Индекс потребительских цен в апреле 2022 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 102,4%, в том числе на продовольственные товары – 104,2%, непродовольственные товары – 101,6%, услуги – 100,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в апреле 2022 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 103,1% (в апреле 2021г. – 101,0%).

В апреле 2022 г. индекс цен на продовольственные товары составил 104,2% (в апреле 2021г. – 100,8%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Ивановской области в конце апреля 2022 г. составила 19526,04 рублей в расчете на месяц на одного человека и повысилась на 2,0% по сравнению с предыдущим месяцем (в апреле 2021 г. – 16556,43 рублей и повысилась на 0,9%).

6. Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2022г. относительно декабря 2021г. составил 108,3 %, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 98,8%, обрабатывающих производств – 109,8%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 98,9%, водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%. Индекс тарифов на грузовые перевозки автомобильного транспорта в апреле 2022г. по сравнению с декабрем 2021 г. составил 111,4%.

7. Уровень жизни населения

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен в I квартале 2022 г. по сравнению с I кварталом 2021 уменьшились на 4,7%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в марте 2022 г. составила 35285,9 рублей и по сравнению с февралем 2022 г. увеличилась на 11,4%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 15,7%.

8. Занятость и безработица

По итогам обследований рабочей силы в среднем за I квартал 2022г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 514 тыс. человек, или 52,1 % от общей численности населения области, в их числе 497 тыс. человек были заняты в экономике и 17 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 59,6%.

Безработица. В среднем за I квартал 2022г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 16,6 тыс. человек, или 3,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы в среднем за I квартал 2022г. составил 3,2% (без исключения сезонного фактора) для населения в возрасте 15 лет и старше.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец марта 2022 г. в качестве безработных было зарегистрировано 3,2 тыс. человек, в том числе 2,6 тыс. человек получали пособие по безработице.

9. Демография

Показатели естественного движения населения

	Январь-март				
	человек			на 1000 человек населения ²⁾	
	2022г.	2021г.	прирост (+), снижение (-)	2022г.	2021г.
Родившихся	1696	1751	-55	7,1	7,2
Умерших	4961	4721	240	20,6	19,4
из них детей в возрасте до 1 года	8	5	3	4,7 ³⁾	2,9 ³⁾
Естественный прирост (+), убыль (-)	-3265	-2970	X	-13,5	-12,2
Браков	894	926	-32	3,7	3,8
Разводов	958	841	117	4,0	3,5

¹⁾ Начиная с 1.10.2018 г. сведения выгружаются из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС).
²⁾ Здесь и далее в разделе коэффициенты приведены в пересчете на год.
³⁾ На 1000 родившихся живыми.

ВЫВОД:

По результатам проведенного анализа социально-экономического положения Ивановской области, в близкий к дате оценки период, не выявлено факторов, отрицательно влияющих на рыночный потенциал объекта оценки.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объект оценки – нежилое здание площадью 831,1 кв.м. кадастровый номер 37:08:050204:150 расположенный по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г.Комсомольск, ул. Ленина, д.32.

На дату оценки нежилое здание не используется. Зданию требуется капитальный ремонт.

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого нежилого здания (местоположение, площадь, назначение), наиболее вероятно его позиционирование на рынке недвижимости в сегменте объектов нежилой коммерческой недвижимости. Таким образом, в дальнейшем, при проведении анализа рынка недвижимости Ивановской области Оценщик сфокусировал свое внимание на сегменте нежилой коммерческой недвижимости.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Источник информации:

<https://www.avito.ru>

<https://torgi.gov.ru>

На момент проведения оценки на рынке недвижимости Ивановской области были представлены к продаже как свободные от строений земельные участки, так и застроенные.

Данные предложения представлены в таблицах №2 и №3.

Предложения по продаже земельных участков

Таблица 2

№ п/п	Местонахождение	площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1	Ивановская обл., г.Комсомольск, пер. Рыночный	800	150 000	187,50	https://www.domofond.ru/uchastok/kzemli-na-prodazhu-komsomolsk-2847235349
2	Ивановская обл., г. Комсомольск, ул. 40 лет Октября, вблизи дома 5	742	150 000	202,16	https://www.avito.ru/komsomolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_74s_ot_izhs_2473547117
3	Ивановская обл., Комсомольский р-н, с. Марково, ул. Боевиков, 7	1301	100 000	76,86	https://www.avito.ru/komsomolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_2311201976
4	Ивановская обл., Комсомольский р-н, с. Марково, ул. Спортивная	1300	70 000	53,85	https://www.avito.ru/komsomolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13s_ot_izhs_2379235414
5	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Фрольцево	1500	200 000	133,33	https://www.avito.ru/novotalsity/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2401518197
6	Ивановская обл., Комсомольский р-н, д. Петряево	2500	250 000	100,00	https://www.avito.ru/komsomolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25s_ot_izhs_2445230161
7	Ивановская обл., Комсомольский р-н, с. Афанасьево	5000	800 000	160,00	https://www.avito.ru/komsomolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50s_ot_izhs_560109848
8	Ивановская обл., Комсомольский р-н, с. Писцово, ул. Комсомольская	800	130 000	162,50	https://www.avito.ru/komsomolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1111912475
9	Ивановская обл., Комсомольский р-н, пос. Клинцово	1500	200 000	133,33	https://www.avito.ru/komsomolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1546271409
10	Ивановская обл., Комсомольский р-н, с. Писцово, ул. Кирова	1200	150 000	125,00	https://www.avito.ru/komsomolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2436204440
11	Ивановская обл., Комсомольский р-н, д. Чудь	1600	199 000	124,38	https://www.avito.ru/komsomolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_1934100220
12	Ивановская обл., Комсомольский р-н, с. Писцово, ул. Луначарского	1500	65 000	43,33	https://www.avito.ru/komsomolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15s_ot_izhs_2229926481
13	Ивановская обл., Комсомольский р-н, с. Писцово, ул. Красноармейская, 55	750	200 000	266,67	https://www.avito.ru/komsomolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_izhs_2491115789
14	Ивановская обл., Комсомольский р-н, д. Окулово	2000	220 000	110,00	https://www.avito.ru/burmakino/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2425755904
Средневзвешенное значение				128,22	

Предложения по продаже нежилых зданий

Таблица 3

№ п/п	Местонахождение	этаж/этажность	Площадь земельного участка, кв.м.	Площадь помещения, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1	Ивановская обл., Комсомольский район, с. Березники, 18	1/1	1 000,0	117,0	120 000,0	1 025,6	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk-4441351974
2	Ивановская обл., Комсомольский район, с. Писцово, ул. Луначарского, 29	1-2/2	418,0	146,9	440 000,0	2 995,2	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk-3525881530
3	Ивановская обл., Комсомольский район, д. Данилово, 12	1/1	н.д.	227,0	120 000,0	528,6	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk-4449461562
4	Ивановская обл., г.Комсомольск, ул. Чкалова, 1	1/5	н.д.	152,2	2 500 000,0	16 425,8	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk-3710741606
5	Ивановская обл., г.Комсомольск, ул. Советская, 3	1-2/2		280,0	1 000 000,0	3 571,4	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk-4427874668
6	Ивановская обл., г.Комсомольск, ул. Советская, 23	1/1	н.д.	1 137,0	3 500 000,0	3 078,3	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk-4445121297
7	Ивановская обл., Комсомольский район, с. Новая Усадьба, ул. Зои Космодемьянской, 6	1/1	н.д.	1 089,0	700 000,0	642,8	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk-3222332441
8	Ивановская обл., г.Комсомольск, ул. 40 лет Октября	1-2/2	н.д.	330,0	500 000,0	1 515,2	https://www.avito.ru/komsomolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1485425624
9	Ивановская обл., Ильинский р-н, с. Исаевское, ул. Просторная, 11	1-2/2	5 400,0	700,0	4 400 000,0	6 285,7	https://www.avito.ru/ilinsko-hovanskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_700_m_2068663315
10	Ивановская обл., Тейковский р-н,	1/1	1 130,0	423,0	3 000 000,0	7 092,2	https://www.avito.ru/teykovskoye/kommercheskaya_nedvizhimost/tor

	пос. Новое Леушино						govye_pomescheniya_1364030069
11	Ивановская обл., г. Родники, ул. Котовского, 1А	1/1	1 000,0	400,0	2 000 000,0	5 000,0	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_400_m_817760082
12	Ивановская обл., Шуйский р-н, д. Михалково, ул. Центральная, 12	1-2/2	5 000,0	870,0	1 700 000,0	1 954,0	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_870_m_2365566281
13	Ивановская обл., Родниковский р-н, д. Тайманиха, ул. Центральная, 11	1/1	3 786,0	358,4	350 000,0	976,6	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_358.4_m_2475182590
14	Ивановская обл., Ильинский р-н, д. Щенниково, ул. Школьная, 20	1-2/2	10 724,0	1 189,9	1 100 000,0	924,4	https://www.avito.ru/ilinsko-hovanskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1189.9_m_2373480205
15	Ивановская обл., Комсомольский р-н, г. Комсомольск, ул. 40 лет Октября, 13	1/2	0,0	120,0	290 000,0	2 416,7	https://www.avito.ru/komsomolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_120_m_2468358734
16	Ивановская обл., Комсомольский р-н, г. Комсомольск, ул. Советская, 23	1/1	0,0	3 200,0	4 490 000,0	1 403,1	https://www.avito.ru/komsomolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3200_m_1402633857
Средневзвешенное значение						2 440,3	

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

Проведенное исследование рынка нежилой недвижимости Ивановской области позволило выявить следующие основные ценообразующие факторы.

1. Местоположение объекта.

Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от центра города, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 34%.

2. Площадь объекта.

Корректировке подлежат объекты-аналоги, значительно различающиеся по площади. Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу

площади, чем меньше по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 69%.

3. Факт сделки (уторговывание).

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

Диапазон корректировок колеблется от 5 до 20%.

4. Передаваемые права.

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

Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов оценки, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

5. Использование или назначение объекта.

Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые объекты стоят дороже, чем офисно-административные, а те в свою очередь дороже производственно-складских. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 71,1%.

6. Наличие инженерных коммуникаций.

В состав важных факторов включены наличие таких инженерных коммуникаций как электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 53 %.

7.5. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объекта оценки характеризуется тем, насколько быстро можно продать актив по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В данном случае предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки. Для анализа ликвидности объекта оценки оценим следующие факторы, оказывающие влияние на время ликвидности.

Факторы ликвидности

Таблица 4

Показатели	Высокая ликвидность	Средняя ликвидность	Низкая ликвидность
Наличие и величина спроса	Много продавцов и покупателей	Небольшое количество покупателей и продавцов	Спрос и предложение носит единичный характер
Эластичность спроса	Высокая эластичность	Средняя эластичность спроса по цене	Низкая эластичность

Функциональная пригодность объекта и соответствие современным технологиям	Объект функционально пригоден, способен приносить валовый доход длительное время без капиталовложений	Объект функционально пригоден, способен приносить валовый доход без крупных дополнительных капиталовложений	Объект функционально непригоден, необходимы крупные дополнительные капиталовложения
Местоположение объекта	Отличная транспортная и пешеходная доступность объекта	Средняя транспортная и пешеходная доступность	Объект находится далеко от транспортных магистралей и пешеходных путей
Площадь объекта оценки	Площадь объекта аналогична площади наиболее ликвидных объектов	Площадь объекта сопоставима с площадью объектов-аналогов	Площадь объекта намного превышает площадь объектов-аналогов
Примерный срок реализации ² , мес.	1 – 2	3 – 6	7 - 18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Рынок нежилой недвижимости г. Комсомольска и Комсомольского района не развит. На момент оценки отсутствовали предложения к продаже аналогичных объектов недвижимости. *Исходя из этого, можно сделать вывод, что спрос и предложение носит единичный характер.*

Эластичность спроса по цене. При наличии спроса и предложения нежилой недвижимости на рынке, относительно небольшое снижение цены не приведет к увеличению количества желающих приобрести такую недвижимость. *Наблюдается низкая эластичность спроса по цене для объекта оценки.*

Функциональная пригодность объекта и соответствие современным технологиям определяет возможность эксплуатации объекта недвижимости в соответствии с его назначением и его возможности приносить валовый доход. В случае соответствия объекта недвижимости современным технологиям (конструктивные элементы, проемы, инженерное оборудование и др.) объект недвижимости приносит доход без дополнительных капитальных вложений. *Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что объект функционально не пригоден, не способен приносить валовый доход без крупных дополнительных капиталовложений.*

Местоположение объекта также влияет на степень его ликвидности. Оцениваемый объект находится вблизи крупных транспортных магистралей и пешеходных путей, подъездные пути находятся в удовлетворительном состоянии. В зимний период дороги периодически очищаются от снега. *Поэтому можно сделать вывод, об отличной транспортной и пешеходной доступности объекта.*

Площадь объекта оценки сравнивается с объектами-аналогами, которые представлены на рынке. При существенном превышении площади объекта над предлагаемыми на рынке, степень ликвидности объекта снижается. Согласно данным о предложениях на рынке нежилой недвижимости, площадь объекта оценки аналогична площади наиболее ликвидных объектов.

Таким образом, на основании проведенного анализа делаем вывод о том, что объект оценки относится к группе низколиквидного имущества со сроком реализации 7 – 18 месяцев (большее количество факторов наблюдает в зоне низкой ликвидности).

² Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

7.6. Основные выводы относительно рынка объекта оценки

В результате проведенного анализа рынка недвижимости следует:

1. На момент проведения оценки на рынке недвижимости были представлены к продаже как свободные от строений земельные участки, так и застроенные.
2. На момент проведения оценки отсутствовали предложения к продаже земельных участков с разрешенным использованием – для объектов производственного назначения. В результате анализ цен предложений был проведен на основании предложений к продаже земельных участков с разрешенным использованием – индивидуальное жилищное строительство.
3. Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. земельного участка, выделенного для индивидуального жилищного строительства, составила 128,22 руб./кв.м.
4. Средневзвешенная стоимость 1 кв. м. нежилого здания составила 2 440,3 руб./кв.м.
5. Объект оценки относится к группе низколиквидного имущества со сроком реализации 7 – 18 месяцев.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

С точки зрения наиболее эффективного использования отдельно анализируется как бы незастроенный земельный участок и объект недвижимости в целом с учетом имеющихся улучшений.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность – рассмотрение трех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может добавлять или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать. Когда земельный участок с улучшениями (включая

искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать оптимальным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из его оптимального назначения, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ оптимального использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими строениями с учетом возможностей их развития.

Объект оценки – нежилое здание – бывшие мастерские. На момент оценки не эксплуатируется. Требуется капитальный ремонт. Наилучшим способом использования объекта оценки является его продажа с целью получения дохода.

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

9.1. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения недвижимости, с учетом его износа.

В рамках затратного подхода (метода) определяется восстановительная стоимость (воспроизводства или замещения) улучшений с учетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Стоимость замещения - сумма затрат за создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

ВЫВОД:

Согласно ФСО 1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля, представляющая собой природный ресурс и пространство, нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

На момент оценки техническая документация на здание отсутствовала.

В результате отсутствия информации, на основании которой возможно определить стоимость оцениваемого нежилого здания затратным подходом, данный подход не применялся.

9.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Аналог - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости используется метод прямого сравнение продаж, который предполагает определение стоимости объекта оценки путем моделирования вероятной цены продажи на основе анализа недавних продаж аналогичных объектов. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).

ВЫВОД:

Согласно ФСО 1 **сравнительный подход** – это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, считаются самыми надежными и достоверными. В регионе оценки рынок нежилых зданий достаточно развит.

В связи с наличием сформированного и достаточно развитого рынка недвижимости Оценщик принял решение о применении сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости нежилого здания.

9.3. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода: метод дисконтирования денежных потоков и метод прямой капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает прогноз доходов, которые может генерировать объект недвижимости в течение периода владения. Стоимость недвижимости рассчитывается как сумма текущих стоимостей будущих доходов и стоимости реверсии (доход от возможной продажи объекта в конце периода владения), приведенных по ставке дисконтирования на дату оценки.

Метод прямой капитализации предполагает определение на дату оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин чистого операционного дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины чистого операционного дохода за первый после даты проведения оценки период на соответствующий коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации отражает риски, которым подвергаются средства, вложенные в объект недвижимости, и включает ставку дисконтирования (норма отдачи или ставка дохода на капитал) и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

ВЫВОД:

Согласно ФСО 1 доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости можно определить либо методом прямой капитализации дохода, либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков. В обоих случаях происходит трансформация доходов, приносимых объектом недвижимости в его стоимость.

Поскольку здание находится в неудовлетворительном состоянии, применение доходного подхода, для определения рыночной стоимости является не целесообразным.

Таким образом, расчет с применением доходного подхода для определения рыночной стоимости нежилого здания не использовался.

9.4. Обобщение результатов

На заключительном этапе проводится обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости. При этом значимость (вес) оценки стоимости, полученной в рамках каждого из подходов (методов), определяется на основе преимуществ и недостатков того или иного подхода (метода) и его возможности наиболее точно отражать реальную стоимость объекта оценки.

Таким образом, в настоящем Отчёте оценка рыночной стоимости нежилого здания площадью 831,1 кв.м. кадастровый номер 37:08:050204:150, расположенного по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г.Комсомольск, ул. Ленина, д.32, будет произведена одним возможным подходом – сравнительным подходом.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный метод наиболее действенен для объектов недвижимости по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Расчет рыночной стоимости выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объектов и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Положительная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а отрицательная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- Месторасположение
- Наличие коммуникаций
- Тип объекта
- Год постройки
- Общая площадь
- Техническое состояние
- Потребность в ремонте
- Удаленность от транспорта
- Другие

После проведения анализа рынка объекта оценки были отобраны аналоги сопоставимые с объектом оценки:

Таблица 5

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес	Ивановская обл., Комсомольский р-н, г.Комсомольск, ул. Ленина, д.32	Ивановская обл., Комсомольский район, с. Писцово, ул. Луначарского, 29	Ивановская обл., г.Комсомольск, ул. 40 лет Октября, 13	Ивановская область, Шуйский р-н, д. Михалково, ул. Центральная, 12	Ивановская обл., г.Комсомольск, ул. Советская, 3
2	Функциональное назначение объекта	столовая	универсальный объект	универсальный объект	универсальный объект	универсальный объект
3	Условия прод./предл.	-	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Время прод./предл.	сентябрь 2022 г.	декабрь 2021 г.	август 2022 г.	август 2022 г.	декабрь 2021 г.
5	Права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Транспортная доступность	хор	хор	хор	хор	хор
8	Материалы стен здания	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
9	Этажность	2	2	2	2	2
10	Площадь здания, кв.м.	831,1	146,9	120	870	280
11	Внутренняя отделка	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	выполнен косметический ремонт	требует капитального ремонта
12	Физическое состояние здания	неудовл	неудовл	неудовл	неудовл	удовл
13	Наличие отопления	отсутствует	в наличии	в наличии	отсутствует	в наличии
14	Инженерные коммуникации	Отключены от здания	электричество	электричество	электричество	отсутствуют
15	Площадь участка, кв.м.	без учета земельного участка	418	0	5000	0
16	Цена, руб.		440 000	290 000	1 700 000	1 000 000
17	Источник информации		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-komsomolsk-3525881530	https://www.avito.ru/komsomolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_120_m_2468358734	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_870_m_2365566281	https://www.avito.ru/teykov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovye_pomeshcheniya_1364030069

Таблица 6

№ п/п	Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Стоимость здания с земельным участком, руб.	440 000	290 000	1 700 000	1 000 000
2	Площадь земельного участка, кв.м.	418	0	5000	0
3	Стоимость земельного участка, руб.	52 524	-	513 303	-
4	Стоимость здания без учета земельного участка, руб.	387 476	290 000	1 186 697	1 000 000
5	Цена за 1 кв.м., руб.	2 637,69	2 416,67	1 364,02	3 571,43
6	Условия рынка, прод./предл	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %	- 12,80	- 12,80	- 12,80	- 12,80
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	2 300,07	2 107,34	1 189,43	3 114,29
7	Время прод./предл.	декабрь 2021	август 2022	август 2022	декабрь 2021
	Корректировка, %	-	-	-	-
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	2 300,07	2 107,34	1 189,43	3 114,29
8	Месторасположение	Ивановская обл., Комсомольский район, с. Писцово, ул. Луначарского, 29	Ивановская обл., г.Комсомольск, ул. 40 лет Октября, 13	Ивановская область, Шуйский р-н, д. Михалково, ул. Центральная, 12	Ивановская обл., г.Комсомольск, ул. Советская, 3
	Корректировка, %	-	-	31,00	-
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	2 300,07	2 107,34	1 558,15	3 114,29
9	Материал стен здания	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
	Корректировка, %	-	-	-	-
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	2 300,07	2 107,34	1 558,15	3 114,29
10	Этаж/этажность	2	2	2	2
	Корректировка, %	-	-	-	-
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	2 300,07	2 107,34	1 558,15	3 114,29
11	Физическое состояние	неудовл	неудовл	неудовл	удовл
	Корректировка, %	-	-	-	- 19,00
	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	2 300,07	2 107,34	1 558,15	2 522,57
12	Тип ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта
	Корректировка, руб./кв.м.	-	-	-	-
	Корректировка, %	-	-	-	-
13	Скорректирован. цена, 1 кв.м, руб.	2 300,07	2 107,34	1 558,15	2 522,57
	Площадь здания	146,9	120	870	280
	Корректировка, %	- 20,45	- 22,54	0,61	- 13,38

	Скорректированная цена, 1 кв.м, руб.	1 829,76	1 632,27	1 567,59	2 185,11
14	Наличие отопления	в наличии	в наличии	отсутствует	в наличии
	Корректировка, %	- 25,00	- 25,00	-	- 25,00
	Скорректированная цена, 1 кв.м, руб.	1 372,32	1 224,20	1 567,59	1 638,83
15	Тип объекта	здание	помещение	здание	здание
	Корректировка, %	-	+11,00	-	-
	Скорректированная цена, 1 кв.м, руб.	1 372,32	1 358,86	1 567,59	1 638,83
16	Инженерные коммуникации	электричество	электричество	электричество	электричество
	Корректировка, %	-	-	-	-
	Скорректированная цена, 1 кв.м, руб.	1 372,32	1 358,86	1 567,59	1 638,83
17	Функциональное назначение объекта	универсальный объект	универсальный объект	универсальный объект	универсальный объект
	Корректировка, %	-	-	-	-
	Скорректированная цена, 1 кв.м, руб.	1 372,32	1 358,86	1 567,59	1 638,83

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов³

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для расчета весовых коэффициентов необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - 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.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

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

³ <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3300>

Таблица 7

Наименование объекта сравнения	Объекты – аналоги			
	1	2	3	4
Сумма внесенных корректировок по объектам - аналогам	58,25	71,34	44,41	70,18
Количество объектов - аналогов	4			
Удельный вес объекта - аналога	0,253208	0,233855	0,277479	0,235458

Таблица 8

Наименование объекта сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 372,32	1 358,86	1 567,59	1 638,83
Весовой коэффициент	0,253208	0,233855	0,277479	0,235458
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м.	347,48	317,78	434,97	385,88
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	1 486,11			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 235 106			

Определение вносимых корректировок

Условия продажа/предложение. Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Поправка применена ко всем аналогам в размере -12,8% на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020, стр. 311

Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Все объекты аналоги выставлены на продажу в близкий к дате оценки период. Поправка не применялась

Права собственности. Поправка не учитывается, так как объект оценки не отличается от представленных аналогов.

Условия финансирования. Поправка не учитывается, так как условия являются рыночными, т.е. 100% оплата денежными средствами продавцу в момент сделки.

Месторасположение Корректировка учитывает зависимость цены объекта от статуса населенного пункта и экономической обстановки в котором расположен объект. Поправка применена к аналогу №3 в размере +31% на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020, стр. 79.

Площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Поправка определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020, стр. 173.

Корректировка определена по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^k$$

где,

S_{oo} – площадь объекта оценки, кв.м.

Soa – площадь объекта аналога, кв.м.
k – коэффициент торможения

ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
831,1 кв.м.	146,9	120	870	280
$K_{\text{масшт}}$	0,795523	0,774565	1,006056	0,866225
Корректировка, %	-20,45	-22,54	+0,61	-13,38

Физическое состояние здания. Корректировка учитывает различие в физическом состоянии представленных аналогов от оцениваемого объекта. Поправка применена к аналогу №4 в размере -19% на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020, стр. 247.

Материал стен здания. Здания, выполненные из кирпича, ценятся значительно дороже по отношению к деревянным строениям. Объект оценки и все аналоги выполнены из кирпича. Поправка не применялась.

Наличие отопления. Стоимость отапливаемых объектов производственно-складского назначения обычно выше аналогичных объектов без отопления. Поправка применена к аналогам №1, №2 и №4 в размере -25% на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020, стр. 202.

Тип объекта. Объект оценки и все аналоги представляют собой отдельно стоящее здания. Поправка применена к аналогу №2 в размере +11% на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020, стр. 195.

Функциональное назначение объекта. Объект оценки и все аналоги являются универсальными объектами. Поправка не применяется.

Итого рыночная стоимость нежилого здания площадью 831,1 кв.м., расположенного по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г.Комсомольск, ул. Ленина, д.32, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет:

1 235 106

**(Один миллион двести тридцать пять тысяч сто шесть)
рублей**

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов полученные результаты в большей или меньшей степени отличаются друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов (статистических, средневзвешенной и др.), а также целей оценки. В данном случае был использован метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

Оценщик считает, что наибольший вес имеют результаты, полученные с использованием метода сравнения рыночных продаж, поскольку он в наибольшей мере учитывает все основные параметры рынка недвижимости.

Меньший вес имеет результат, полученный с использованием затратного и доходного подходов, Затратный подход, отталкивающийся от цен на строительство, но не учитывает местонахождения объекта. Несмотря на многие достоинства, не может иметь большой удельный вес, поскольку слабо отражает реальную рыночную стоимость недвижимости.

Так как оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась с применением только сравнительного подхода, согласование результатов не производим. Стоимость, полученная сравнительным подходом, будет являться итоговой стоимостью объекта оценки и методу сравнения продаж присваивается весовой коэффициент равный 100%.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, на основании проведенного анализа и выполненных расчетов итоговое значение рыночной стоимости нежилого здания площадью 831,1 кв.м. кадастровый номер 37:08:050204:150, расположенного по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Ленина, д.32, по состоянию на 26 августа 2022 года, с НДС, с учетом округления, составляет:

1 235 000

**(Один миллион двести тридцать пять тысяч)
рублей**

Оценщик
08.09.2022 г.

(Шеманаев Н.В.)

М.П

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчёт оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Дал полное и понятное объяснение проводимой оценке так, чтобы исключить возможные ошибочные толкования.
2. Гарантирует, что определение рыночной стоимости основывалось на извлечённых из рынка данных.
3. Гарантирует, что определение рыночной стоимости основывалось на приемлемых методах, подходах и процедурах.
4. Предоставил достаточную информацию для того, чтобы те, кто читает отчёт и полагается на него, смогли полностью понять содержащиеся в нём данные, объяснения, анализ и выводы.
5. Факты, изложенные в отчете, достоверны и соответствуют действительности лишь в указанных в настоящем тексте целях и на дату оценки.
6. Содержащийся в отчете аналитический материал, выводы, суждения и заключения принадлежат самому Оценщику и должны трактоваться только в полном контексте с ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего отчета.
7. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам, руководствуясь нормами профессиональной этики.
8. 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.
9. Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
10. Анализ информации, суждения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям федеральных стандартов оценки, являющихся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№297, 298, 299 (соответственно ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), а также ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
11. Оценка произведена на основании анализа рынка соответствующих видов имущества на дату оценки.

Оценщик _____

/Шеманаев Н.В./

Приложение №1 Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Шеманаев Николай Валентинович

паспорт: серия 2402 № 611558, выдан 23.09.2002 г.
ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА
ИВАНОВО
код подразделения 372-002

включен в реестр СРО «СФСО»:
18.07.2018, регистрационный № 652
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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «20» июля 2022г.

Президент

М.П.



0033

М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шеманаева Николая Валентиновича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Шеманаев Николай Валентинович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 18.07.2018 г. за регистрационным № 652

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 013713-1 от 04.07.2018 по направлению «Оценка недвижимости», № 014400-2 от 17.08.2018 по
направлению «Оценка движимого имущества», № 026357-1 от 28.07.2021 по направлению «Оценка
недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления
оценочной деятельности)

Занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности с 01.08.2020

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «13» августа 2021г.
Дата составления выписки «13» августа 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Приложение №3 Диплом о профессиональной переподготовке ПП №987305



Приложение №4 Свидетельство о повышении квалификации. Регистрационный номер 1381



Приложение №5 Свидетельство о повышении квалификации. Регистрационный номер 2014

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Шеманову
Николаю Валентиновичу
в том, что он(а) с 25 марта 2013 г. по 19 апреля 2013 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной
академии оценки и консалтинга
по программе: „Оценочная
деятельность.“
в объеме 104 часа
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку (на) нет
выполнил(а) итоговую работу нет
Город Москва год 2013

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2014

Приложение №6 Удостоверение о повышении квалификации. Регистрационный номер 126-2016

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ивановский государственный химико-технологический университет»
Институт дополнительного профессионального образования

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

372402436578

Документ о квалификации

Регистрационный номер **126-2016**
Город **Иваново**
Дата выдачи **16 мая 2016 года**

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Шеманов
Николай Валентинович
с **19 апреля 2016 г.** по **16 мая 2016 г.**
прошел(а) повышение квалификации в
Институте дополнительного профессионального образования ИГХТУ
по дополнительной профессиональной программе
Оценочная деятельность
в объеме **104 часа**
за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72 часа	
2. Дисциплины по выбору	32 часа	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

М.П. **Руководитель Секретарь**



Приложение №8 Договор (Полис) страхования ответственности Оценщика
№4091R/776/00032/21 выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13 декабря 2021 года



г. Владимир, Россия

«13» декабря 2021 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4091R/776/00032/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4091R/776/00032/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Шеманаев Николай Валентинович
Россия, Область Ивановская, Город Иваново, ул. Лежневская, д. 158, кв. 25
ИНН: 370264349742
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «14» декабря 2021 г. по 24:00 часов «13» декабря 2022 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Директор Владимирского филиала АО «АльфаСтрахование»

Павлов Андрей Владимирович

ф.и.о.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Степанова Анна
Тел. _____ электронная почта: stepanova@alfastrah.ru

Приложение №9. Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНИСТЕРСТВО НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЛУЖБЫ
ИНСПЕКЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ ПО Г. ИВАНОВО
Секция (ИФНС России по г. Иваново) 153000
Телефон: (4932) 35-69-66; (4932) 35-69-69; Telefax:
www.nalog.ru

02.10.2020 № 573924632
На № _____

**УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) Шеманаев Николай Валентинович
проживающий(ая) по адресу 153032, Россия, г. Иваново, ул. Лежневская, 158, 25

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
02.10.2020

Вы поставлены на учет 01.08.2020
в Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Иваново **3 7 0 2**

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН: **3 7 0 2 6 3 4 9 7 4 2**

Заместитель начальника Инспекции
Федеральной налоговой службы по г. Иваново
В. А. Архипов

Приложение №10. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе

Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе
физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой
Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля
1998 года № 146-ФЗ,

физическому лицу ШЕМАНАЕВ НИКОЛАЙ ВАЛЕНТИНОВИЧ
(фамилия, имя, отчество)

пол Мужской

дата рождения 16.01.1980
(число, месяц, год)

место рождения Г. ИВАНОВО
(указывается в полном соответствии с данными в документе, удостоверяющем личность)

и подтверждает постановку физического лица на учет 02.10.2002
(число, месяц, год постановки на учет)

Инспекции МНС России по г. Иваново

Инспекция МНС России по г. ИВАНОВО **3 7 0 2**

Идентификационный
номер налогоплательщика (ИНН): **3 7 0 2 6 3 4 9 7 4 2**

Дата выдачи Свидетельства 02.10.2002
(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и
предъявляется вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и место его
жительства на территории Российской Федерации.

Свидетельство подлежит замене в случае смерти физического лица на новое место
жительства на территории, подведомственной другому налоговому органу, изменения привде-
ных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

Заместитель руководителя инспекции МНС России по г. Иваново
Голубев А.В.

серия 37 № 000167154

Приложение №11 Документы, предоставленные для проведения оценки

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2021, поступившего на рассмотрение 08.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
09.12.2021г. № КУВИ-002/2021-164379855	
Кадастровый номер:	37:08:050204:150
Номер кадастрового квартала:	37:08:050204
Дата присвоения кадастрового номера:	15.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24:213:002:000004100; Инвентарный номер 431; Условный номер 37:08:050204:0055:002:000004100:0500
Местоположение:	Ивановская область, р-н. Комсомольский, г. Комсомольск, ул. Ленина, д. 32
Площадь:	831,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Мастерские
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9227994,18
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:08:050204:55
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
09.12.2021г. № КУВИ-002/2021-164379855	
Кадастровый номер:	37:08:050204:150
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 бюджетное учреждение социального обслуживания Ивановской области "Комсомольский центр социального обслуживания", ИНН: 3714001990, ОГРН: 1023701625672
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Оперативное управление 37-37/004-37/016/001/2015-1438/1 19.06.2015 15:46:12
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): 1.2 Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.2 Собственность 37-37-04/111/2013-389 28.03.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.2 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Приложение №12 Копии информационно-аналитического материала

440 000

Коммерческая недвижимость, 146.9 м²

Ивановская область, Комсомольский район, село Писцово,
улица Луначарского, 29, Комсомольск, Ивановская область

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Недвижимость Ростелеком

Размещает объявления: 6 лет

Открыть другие объекты на продажу: 571

Открыть другие объекты в аренду: 947

Всего за 3 месяца: 1518

+78002003156

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

+78002003156

Коммерческая недвижимость, 146.9 м²

Продается нежилое двухэтажное кирпичное здание АТС общей площадью 146,9 кв.м., и земельный участок площадью 418 кв.м. (в собственности).

Вход - отдельный, планировка - кабинетного типа.

1 этаж - 64,2 кв.м., 2 этаж - 82,7 кв.м.

Коммуникации - электроснабжение.

Объект расположен в центральной части п. Писцово. Ближайшее окружение представлено жилой и общественно-деловой застройкой: магазин продуктов, Музей, Общеобразовательная школа, автостанция Писцово, Писцовский дом детского творчества и прочие объекты торгового и социального назначения.

! По всем вопросам просьба связываться с контактным лицом.

🔖 Создать заметку

🖨 Распечатать

🔔 Получать похожие

🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 3525881530

Класс здания:

Площадь: 146,9 м²

Цена: 440 000

Цена за м²: 2 995

Тип объекта:

Дата публикации объявления: 25/5/2021

Дата обновления объявления: 21/12/2021

Торговая площадь, 120 м²

290 000

2 417 за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 980 732-02-38

Написать сообщение
Отвечает около часа

Агентство "Мир Недвижимости"
Компания
Завершено 7 объявлений



Подписаться на продавца



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 120 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.7 м

Отделка: без отделки

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Ивановская область, Комсомольский р-н, Комсомольское
городское поселение, Комсомольск, ул. 40 лет Октября, 13

[Показать карту](#)

Описание

Уважаемый покупатель доброго времени суток! Агентство Мир недвижимости представляет вашему вниманию одно из своих предложений, это будет коммерческий объект находящийся по адресу г. Комсомольск ул. 40 Лет Октября д.13.

Отопление - центральное.

Вода - центральная.

Канализация - центральная.

Дополнительная информация; Помещение под ремонт, бывший магазин присутствует торг.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2468358734 - 30 августа в 18:24 - 483 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

Свободного назначения, 870 м²

1 700 000

1 954 за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 910 990-56-48

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 870 м²

Этаж: 2

Отделка: без отделки

Тип сделки: продажа

Расположение

Ивановская область, Шуйский р-н, Васильевское сельское поселение, д. Михалково, Центральная ул., 12

[Показать карту](#)

Описание

Мы предлагаем вам объект в 4-х км от Шуя в деревне Михайлово.

Свет имеется, газопровод находится рядом, канализация собственная, двухэтажное + подвал, межэтажные и крыша бетонные. Крыша не протекает, покрытие территории объекта: асфальт.

Земля 50 соток.

Подойдет для открытия предприятий или для начала нового бизнеса. Очень выгодное предложение
цена 1.700.000 торг уместен

О здании

Готовность: проект

Парковка: на улице

Тип здания: административное здание

№ 2365566281 - 18 августа в 20:57 - 1695 просмотров (+34 сегодня)

[Пожаловаться](#)

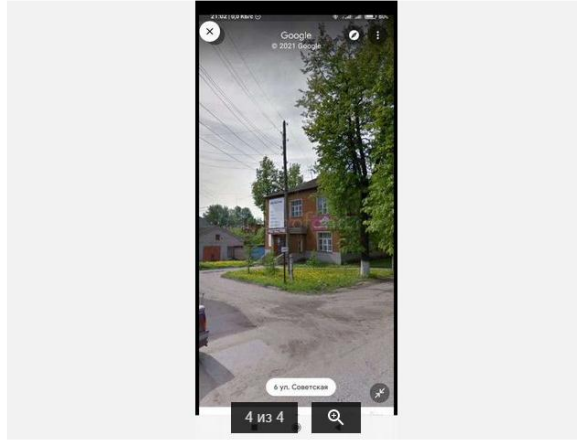
1 000 000

Коммерческая недвижимость, 280 м²

Ивановская область, Комсомольск, Советская улица, 3,
Комсомольск, Ивановская область

В избранное

Получать похожие объявления



Виктор

Размещает объявления: 10 лет 3 мес.

[Открыть другие объекты на продажу](#): 1

Всего за 3 месяца: 1

[+79998707617](tel:+79998707617)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)



Связаться с владельцем

[+79998707617](tel:+79998707617)

Коммерческая недвижимость, 280 м²

Продам или сдам в аренду

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 4427874668

Класс здания:

Площадь: 280 м²

Цена: 1 000 000

Цена за м²: 3 571

Тип объекта: Коммерческая недвижимость

Дата публикации объявления: 16/12/2021

Дата обновления объявления: 25/12/2021

