



БИЗНЕСОЦЕНКА

ИНН 3703012446, ОГРН 1023701272649
РосБизнесОценка.рф

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 415/11/2024

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ПОМЕЩЕНИЯ (ЛИТЕР Б), НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБ-
ЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 59,8 КВ.М, ЭТАЖ: 1, КАДАСТРОВЫЙ НО-
МЕР: 37:02:010721:1135, ПО АДРЕСУ: ИВАНОВСКАЯ ОБ-
ЛАСТЬ, ВИЧУГСКИЙ РАЙОН, Д.СЕМИГОРЬЕ, Д.114**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	02 ДЕКАБРЯ 2024 Г.
ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	28 НОЯБРЯ 2024 Г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	28 НОЯБРЯ 2024 Г.

г. Кинешма

СОДЕРЖАНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	3
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	3
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	3
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА	7
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	9
4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ.....	9
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	9
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	9
6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ.....	10
6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	10
6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ	11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	11
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
ГЕОГРАФИЯ	13
ИСТОРИЯ	13
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	16
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	17
8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	17
8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	20
8.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	22
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ.....	26
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	33
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	44
9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	45
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	46
10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	46
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	46
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	47
ОБЪЯВЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	54
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	79

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 415/2024 от 28 ноября 2024 года.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	Помещение (литер Б), назначение: нежилое, общей площадью 59,8 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 37:02:010721:1135, расположенное по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Семигорье, д.114.
Состав объекта оценки и характеристики его оцениваемых частей	Объектом оценки является: Помещение (литер Б), назначение: нежилое, общей площадью 59,8 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 37:02:010721:1135, расположенное по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Семигорье, д.114.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В отчете оценивается право собственности Объект оценки находится в оперативном управлении: Областного бюджетного учреждения здравоохранения «Вичугская центральная районная больница», ИНН :3701002964, ОГРН: 1023700509470, дата гос.регистрации: 06.05.1998, согласно данных Сведений об объекте недвижимости от 2024-11-26 г. №КУВИ2024-11-26-10087244 Согласно данным интернет портала https://pkk.rosreestr.ru в отношении объекта оценки - не зарегистрировано
Дата оценки	28 ноября 2024 года
Дата составления и порядковый номер отчета	№ 415/2024 от 02 декабря 2024 года

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта разными подходами

№	Наименование объектов	Сравнительный подход, в руб.	Доходный подход, в руб.	Затратный подход, в руб.
1	Помещение (литер Б), назначение: нежилое, общей площадью 59,8 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 37:02:010721:1135, расположенное по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Семигорье, д.114.	307 372	Не применяется	Не применяется

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

Название объекта	Рыночная стоимость, в руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, в руб. без учета НДС
Помещение (литер Б), назначение: нежилое, общей площадью 59,8 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 37:02:010721:1135, расположенное по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Семигорье, д.114.	307 372 (ТРИСТА СЕМЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА СЕМЬДЕСЯТ ДВА) РУБЛЯ	256 143,33 (ДВЕСТИ ПЯТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ СТО СОРОК ТРИ РУБЛЯ 33 КОПЕЙКИ)

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

**Оценщик, Член Ассоциации
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Е.А. Румянцева

Директор ООО «БизнесОценка»

О.А. Коновалов

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

Объект оценки	Помещение (литер Б), назначение: нежилое, общей площадью 59,8 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 37:02:010721:1135, расположенное по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Семигорье, д.114.
Состав объекта оценки и характеристики его оцениваемых частей	Объектом оценки является: Помещение (литер Б), назначение: нежилое, общей площадью 59,8 кв.м, этаж 1, кадастровый номер: 37:02:010721:1135, расположенное по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Семигорье, д.114.
Условия оказания услуг	Услуги по оценке рыночной стоимости имущества оказываются при наличии членства в саморегулируемой организации и полиса страхования ответственности согласно требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», приказа Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В отчете оценивается право собственности Объект оценки находится в оперативном управлении: Областного бюджетного учреждения здравоохранения «Вичугская центральная районная больница», ИНН :3701002964, ОГРН: 1023700509470, дата гос.регистрации: 06.05.1998, согласно данных Сведений об объекте недвижимости от 2024-11-26 г. №КУВИ2024-11-26-10087244 Согласно данным интернет портала https://pkk.rosreestr.ru в отношении объекта оценки - не зарегистрировано
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости необходимо для продажи
Дата оценки	Оценка рыночной стоимости проводится по состоянию на 28 ноября 2024 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объектов оценки. Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости Объектов оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете

	<p>их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.</p> <p>Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.</p> <p>Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.</p> <p>Оценщик для получения итоговой стоимости Объектов оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объектов оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.</p> <p>Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости Объектов оценки, установленной в результате применения подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости Объектов оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.</p> <p>Выбранный Оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.</p>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Результаты оценки предполагается использовать для продажи. 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.</p>
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Предпосылки стоимости	Использование объекта оценки для совершения сделки с ним (для продажи)
Основания для установления предпосылок стоимости	Основанием для установления предпосылок стоимости является предполагаемое использование величины стоимости для продажи
Специальные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводилась. 2. Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, являющееся объектом оценки, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта. 3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

	<p>4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации.</p> <p>5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, либо изучения представленной документации.</p> <p>6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Ограничения оценки	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.</p> <p>5. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.</p> <p>6. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценщик исходил из того, что земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитываются виды прав и ограничений (обременений) за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	<p>1. Копия Сведений об объекте недвижимости от 2024-11-26 г. №КУВИ2024-11-26-10087244</p> <p>2. Копия технического паспорта на здание с квартирой и нежилым помещением ФАП от 07 мая 2009 г.</p>
Необходимость привлечения внешних органи-	Не привлекались

защит и квалифицированных отраслевых специалистов	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Заказчик
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не требуется

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5. Сведения о заказчике

Заказчик	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Вичугская центральная районная больница»
ОГРН	1023700509470
Дата присвоения	06.05.1998 г.
Местонахождение	155801, Ивановская обл., г. Вичуга, ул. Больничная, д. 1

3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка», ИНН/КПП 3703012446 / 370301001
Ответственность юридического лица	Профессиональная ответственность застрахована СПАО «Ингострах», договор (полис) страхования ответственности Оценщика № 433-561-040331/24 от 22.03.2024 г. Срок действия договора (полиса): с 26.03.2024 г. по 25.03.2025 г.
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	1023701272649 от 23.10.2002
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, 9, 2 этаж e-mail: rosbiznesocenka@mail.ru веб-сайт: http://rosbisnes.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

	<p>Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 7. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Румянцева Екатерина Алексеевна
Почтовый адрес:	155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, 9, 2 этаж
Местонахождение оценщика	155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, 9, 2 этаж
Номер контактного телефона	+79158454842
Адрес электронной почты:	rosbiznesocenka@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Член «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 31 мая 2024 года, регистрационный № 3150). Включена в реестр членов от 31 мая 2024 г. регистрационный № 3150.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Высшее экономическое образование: Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Ивановская государственная текстильная академия», г. Иваново, квалификация «Экономист-менеджер», специальность «Экономика и управление на предприятии», диплом ВСГ 1049969 от 30 июня 2007 года.</p> <p>Базовое профессиональное образование в области оценки: диплом о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-1 №373894 от 28 мая 2010 г., НОУ ВПО «Международная академия оценки и консалтинга», г. Москва.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 772401315838 регистрационный номер 2098 по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность», Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская академия оценки и консалтинга» от 12 мая 2014 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 036265-1 от 27 апреля 2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 27 апреля 2024 г. № 345, сроком на 3 года.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность застрахована СПАО «Ингосстрах», договор (полис) страхования ответственности Оценщика № 433-561-072560/24 от 27.05.2024 г. Срок действия договора (полиса): с 27.05.2024 г. по 26.05.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2010 года.
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Румянцева Е. А. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Румянцева Е. А. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Румянцева Е. А. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательствных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

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

5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки:

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

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017);
- правила деловой и профессиональной этики.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальные допущения не использовались.

6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

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

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводилась.
2. Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего 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, являющееся объектом оценки, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта.
3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, либо изучения представленной документации.
6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.
7. Оценщиком принимается допущение о том, что изменение стоимости земельных участков по времени коррелирует с уровнем инфляции, рассчитанной на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.
8. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки. Указание возможных границ интервалов стоимости объекта оценки не требуется.

6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

Информация об уровне существенности приведена в разделе 6.5.

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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 раздельно, 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.
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.
4. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.
5. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
6. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценщик исходил из того, что земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитываются виды прав и ограничений (обременений) за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом.
7. От Оценщика не требуется производить обмер земельного участка. Ему следует полагаться на достоверность информации о размерах земельного участка, предоставленной Заказчиком.

6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ

В соответствии с положениями п. 16 ФСО I Оценщик приводит профессиональное суждение в области оценочной деятельности для определения уровня существенности.

Определение уровня существенности нужно для:

- формирования «прочих допущений» (см. п. 10.3);
- выбора объектов-аналогов;
- принятия решения о (не)внесении корректировок;
- определения уместного уровня округления

(<https://srosovet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>).

Профессиональное суждение делается Оценщиком самостоятельно, оно может основываться на методических и аналитических материалах, например: А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник — М., 2021. — 418 с. (раздел 3.3).

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

I. Законы и нормативные акты:

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

II. Методическая литература

- 1) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 122. январь 2023 г.;
- 2) Оценка стоимости имущества: учеб. Пособие / О.М. Вагжагтмаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.:Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с. (Университетская серия);
- 3) Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие. – М.: – Стройинформиздат. – 256 с.;

- 4) Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости. Родионова Н.В. Анализ и аудит, №2, 2009 г.;
- 5) Справочник оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021.;
- 6) Справочник оценщика недвижимости-2021. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021.
- 7) Справочник оценщика недвижимости -2019 Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора
- 8) Материалы общероссийского информационно-аналитического и научно-практического журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации».

III. Специализированные информационные источники:

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

В отчете могут быть использованы и другие источники информации.

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

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

1. Копия Сведений об объекте недвижимости от 2024-11-26 г. №КУВИ2024-11-26-10087244
2. Копия технического паспорта на здание с квартирой и нежилым помещением ФАП от 07 мая 2009 г.

7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.3.1. Сведения об имущественных правах

В отчете оценивается право собственности

Объект оценки находится в оперативном управлении:

Областного бюджетного учреждения здравоохранения «Вичугская центральная районная больница», ИНН :3701002964, ОГРН: 1023700509470, дата гос.регистрации: 06.05.1998, согласно данным Сведений об объекте недвижимости от 2024-11-26 г. №КУВИ2024-11-26-10087244

7.3.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно данным интернет портала <https://pkk.rosreestr.ru> в отношении объекта оценки - не зарегистрировано.

7.3.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Нежилое помещение, не используется по назначению (в качестве офисных и помещений свободного назначения), инженерные коммуникации к заданию подключены.

7.3.4. Местоположение и транспортная доступность

Объект недвижимости расположен по адресу: Россия, Ивановская область, Вичугский район, д. Семигорье, д.114.

¹ **Семигорье** — село в Вичугском районе Ивановской области России. Входит в Сунженское сельское поселение.

География

Село находится на высоком правом берегу Волги в месте впадения в неё реки Сунжа, примыкает к посёлку городского типа Каменка.

История

Первое известное упоминание о селе Семигорье относится к 1613 г.: «За князь Андреем княж Ивановым сыном Шестунова в поместье по ввозной грамоте 1613 году за приписью дьяка Ондreja Валеева село Семигорье на реке на Сунже, а в нем церковь Николы чудотворца древяна клецки, а на церковной земле поп Второй Обросимов» (РГАДА, ф. 1209, оп. 57, ед. хр. 10598, л. 243 об.).

До 15 июня 2010 года являлось административным центром Семигорьевского сельского поселения.

В результате визуального осмотра (дата осмотра объекта недвижимости – 28 ноября 2024 года) были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта недвижимости. Описание местоположения объекта недвижимости представлено в следующей таблице и на рис. 1:

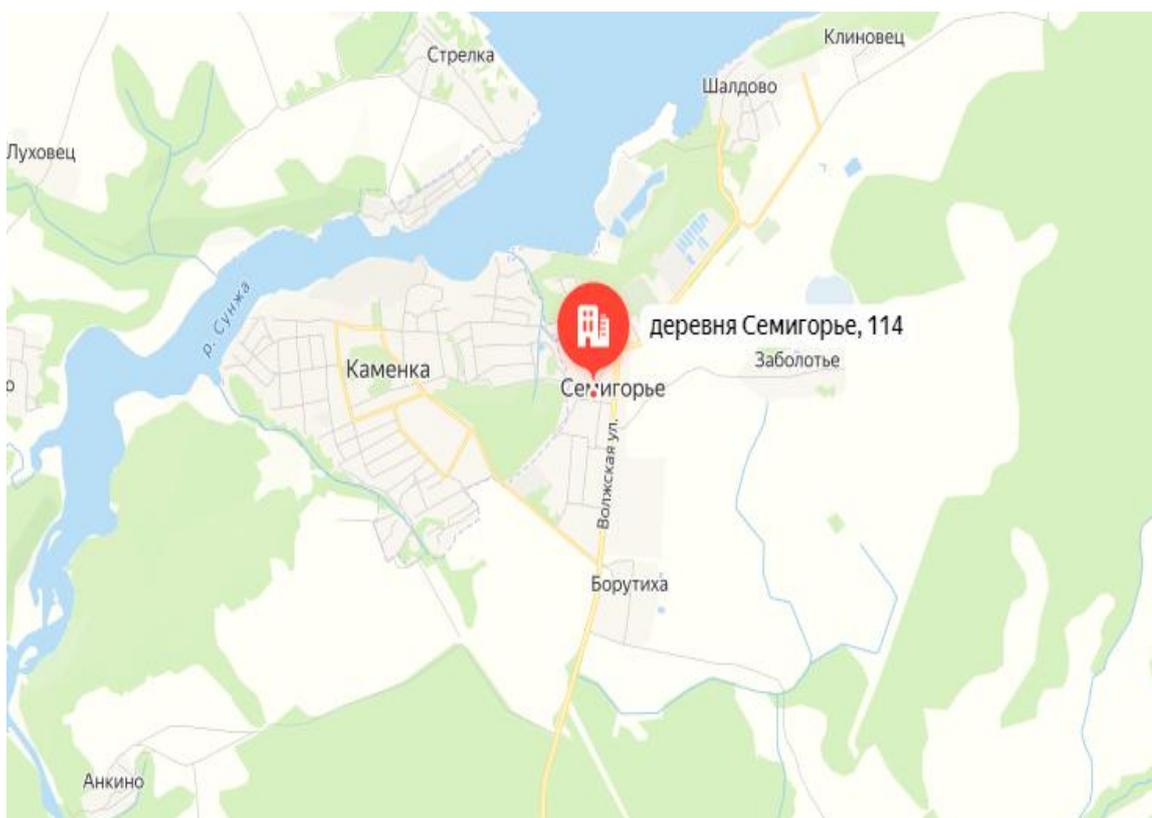


Рис.1 Месторасположение объекта оценки.

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%BC%D0%B8%D0%B3%D0%BE%D1%80%D1%8C%D0%B5_\(%D0%98%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%BC%D0%B8%D0%B3%D0%BE%D1%80%D1%8C%D0%B5_(%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))

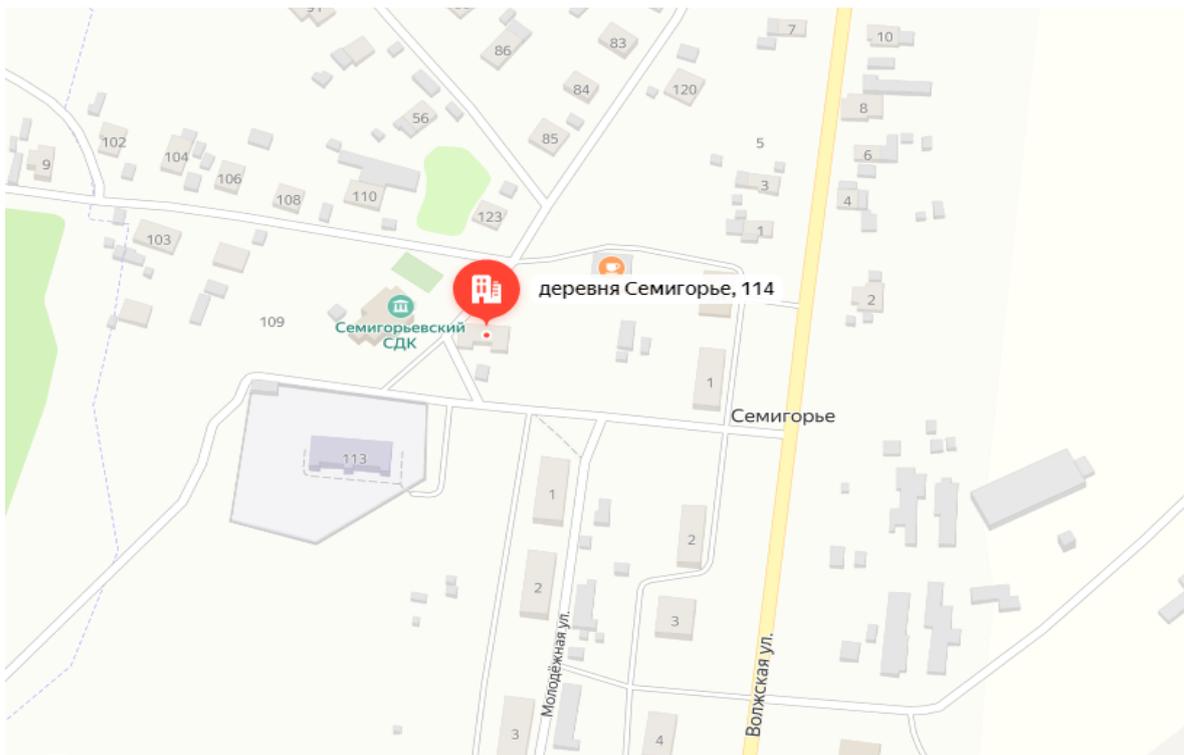


Рис.2 Локальное месторасположение объекта оценки в д. Семигорье

Таблица 8 . Описание местоположения объекта недвижимости

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Россия, Ивановская область, Вичугский район, д. Семигорье, д.114.	Копия Сведений об объекте недвижимости от 2024-11-26 г. №КУВИ2024-11-26-10087244
Улица	д. Семигорье, д.114.	Копия Сведений об объекте недвижимости от 2024-11-26 г. №КУВИ2024-11-26-10087244
Преобладающая застройка микрорайона и характеристика инфраструктуры	Преобладающая застройка – смешанная	Визуальный осмотр
Состояние прилегающей территории, наличие подъездных путей	Подъездные пути находятся в хорошем состоянии, подъезд возможен в любое время года	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути – заасфальтированы находятся в удовлетворительном состоянии. Подъезд к объекту оценки возможен в любое время года.	Визуальный осмотр
Экологические факторы управляемые	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	–

Вывод: Положительными факторами расположения объекта оценки является: удовлетворительная экологическая обстановка района, удовлетворительная транспортная доступность. Отрицательных факторов не выявлено.

7.3.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

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

Таблица 9. Основные характеристики здания

Характеристика	Величина	Документы, устанавливающие характеристики
Адрес	Россия, Ивановская область, Вичугский район, д. Семигорье, д.114.	Копия Сведений об объекте недвижимости от 2024-11-26 г. №КУВИ2024-11-26-10087244
Площадь объекта оценки в кв. м.	59,8 кв.м	Копия Сведений об объекте недвижимости от 2024-11-26 г. №КУВИ2024-11-26-10087244
Фундамент	Кирпичные	Копия технического паспорта на здание с квартирой и нежилым помещением ФАП от 07 мая 2009 г.
Перекрытия	Деревянные	Копия технического паспорта на здание с квартирой и нежилым помещением ФАП от 07 мая 2009 г.
Материал стен	Кирпичные	Копия технического паспорта на здание с квартирой и нежилым помещением ФАП от 07 мая 2009 г.
Крыша	Железо	Копия технического паспорта на здание с квартирой и нежилым помещением ФАП от 07 мая 2009 г.
Проемы	Оконные деревянные, дверные - филенчатые	Копия технического паспорта на здание с квартирой и нежилым помещением ФАП от 07 мая 2009 г.
Полы	Деревянные с покраской	Копия технического паспорта на здание с квартирой и нежилым помещением ФАП от 07 мая 2009 г.
Внутренняя отделка	Потолок – ДВП с покраской, стены, покраска	Копия технического паспорта на здание с квартирой и нежилым помещением ФАП от 07 мая 2009 г.
Инженерная инфраструктура	Электроснабжение присутствует, отопление, водоснабжение и канализация	Копия технического паспорта на здание с квартирой и нежилым помещением ФАП от 07 мая 2009 г.

7.3.6. Сведения об устаревании и обесценивании

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

Расчет физического износа произведен с помощью онлайн-калькулятора размещенного на сайте «Оценщик.ру»² с учетом фактического срока службы объекта оценки.

Год строительства здания – 1975, возраст здания 49 лет. Объект оценки имеет кирпичные стены, деревянные перекрытия, относится к классу конструктивных систем КС-3.

² <http://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=0&age=94>

ОЦЕНЩИК.РУ

Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы

Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства»

Для зданий и сооружений

Выберите класс здания: КС-1, КС-1А, КС-2

Укажите возраст здания, в годах: | В интервале от 0 до 100 лет

Результат расчета физического износа по параметрам:
 Возраст 49
 Физический износ 41%

Тип: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь
 Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь
 Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина

Физический износ объекта оценки составляет 41%.

7.3.7. Сведения об устареваниях

Понятия устаревания и обесценения

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

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

Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Для земельных участков в качестве показателей функционального износа могут рассматриваться трудная доступность (отсутствие дорог), неудобная форма участка и рельефа, размер участка, отличный от оптимального, исходя из разрешенного использования, наличие сервитутов и иные аналогичные факторы.

Внешнее (экономическое) обесценение

Под внешним обесценением понимается обесценение имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) обесценение 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.

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость исследуемого нежилого здания по сравнению с другими аналогичными объектами в Ивановской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование исследуемого нежилого здания, также не зафиксированы.

Таким образом, объект оценки подвержен физическому износу. Функциональное и внешнее устаревание объекта оценки не выявлено.

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

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

7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур второго этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта недвижимости.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками, **объект оценки, по которому рассчитывается рыночная стоимость, может рассматриваться, в качестве помещений свободного назначения.**

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

8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Социально-экономическое положение России за январь-июнь 2024 года.³

Производство ВВП.

Объем ВВП России за I квартал 2024 г. составил в текущих ценах 43 240,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2023 г. составил 105,4%, относительно IV квартала 2023 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2024 г. по отношению к ценам I квартала 2023 г. составил 113,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,5%, в I полугодии 2024 г. - 105,8%.

Индекс промышленного производства¹) в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I полугодии 2024 г. - 104,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,9%, в I полугодии 2024 г. - 99,7%.

По данным обследования деловой активности в июле 2024 г., в котором приняли участие 636 организаций, осуществляющих добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности (с исключением сезонного фактора) составило 7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в I полугодии 2024 г. - 108,0%.

По данным обследования деловой активности в июле 2024 г., в котором приняли участие 3748 организаций обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности (с исключением сезонного фактора) составило 7%.

³ <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801.?print=1>

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,8%, в I полугодии 2024 г. - 106,9%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,6%, в I полугодии 2024 г. - 109,7%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 88,3%, в I полугодии 2024 г. - 95,0%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,6%, в I полугодии 2024 г. - 108,4%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,2%, в I полугодии 2024 г. - 102,4%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,1%, в I полугодии 2024 г. - 105,8%.

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 июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,1%, в I полугодии 2024 г. - 106,0%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,5%, в I полугодии 2024 г. - 106,9%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,5%, в I полугодии 2024 г. - 116,4%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,6%, в I полугодии 2024 г. - 96,7%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,6%, в I полугодии 2024 г. - 105,6%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,4%, в I полугодии 2024 г. - 108,3%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I полугодии 2024 г. - 104,2%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,0%, в I полугодии 2024 г. - 102,6%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,8%, в I полугодии 2024 г. - 100,0%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 130,9%, в I полугодии 2024 г. - 136,1%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 120,3%, в I полугодии 2024 г. - 135,0%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,5%, в I полугодии 2024 г. - 108,6%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 81,4%, в I полугодии 2024 г. - 97,2%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 121,7%, в I полугодии 2024 г. - 127,4%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 119,7%, в I полугодии 2024 г. - 126,5%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,6%, в I полугодии 2024 г. - 114,8%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,6%, в I полугодии 2024 г. - 113,5%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 517,2 млрд рублей, в I полугодии 2024 г. - 2 512,3 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 июля 2024 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) в сельскохозяйственных организациях обмолочены на площади 2,3 млн гектаров (в 4,6 раза больше по сравнению с соответствующей датой 2023 г.). Зерна намолочено 10,6 млн тонн (в первоначально оприходованном весе), что в 5,0 раза больше, чем на соответствующую дату 2023 г., в том числе пшеницы - 8,3 млн тонн (в 9,5 раза больше).

Животноводство. На конец июня 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,7 млн голов (на 3,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,6 млн (на 2,7% меньше), свиней - 29,7 млн (на 3,0% больше), овец и коз - 22,1 млн (на 3,5% меньше), птицы - 575,7 млн голов (на 2,5% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,7% поголовья крупного рогатого скота, 6,2% свиней, 43,6% овец и коз (на конец июня 2023 г. - соответственно 38,9%, 7,0%, 43,4%).

В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2024 г. по сравнению с соответствующей датой 2023 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 3,4%, коров - на 3,0%, овец и коз - на 8,2%, поголовье свиней выросло на 4,0%, птицы - на 3,7%. В I полугодии 2024 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 7,8 млн тонн, молока - 16,8 млн тонн, яиц - 22,8 млрд штук.

Во всех сельскохозяйственных организациях в июне 2024 г. по сравнению с июнем 2023 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 1,1% (в июне 2023 г. по сравнению с июнем 2022 г. - увеличилось на 3,6%), молока на 2,3% (на 5,6%), яиц - снизилось на 1,1% (увеличилось на 2,0%). В сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) надои молока на 1 корову в I полугодии 2024 г. составили 4282 килограмма против 4064 килограмм в I полугодии 2023 г., яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) - 157 штук яиц против 155 штук год назад. В I полугодии 2024 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Реализация продукции. В I полугодии 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства, кроме яиц. За этот период реализовано по всем каналам 32,7 млн тонн зерна, 6,8 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 10,2 млн тонн молока, 16,5 млрд штук яиц.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2024 г. составил 1 439,7 млрд рублей, или 101,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - 6 414,4 млрд рублей, или 103,9%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации на 2024 г. (с уточнениями на 1 июля 2024 г.), выделены ассигнования в размере 1 030,9 млрд

рублей, из них из федерального бюджета - 887,4 млрд рублей, на строительство 967 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 146 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 244 объектов, намеченных к вводу в 2024 г., введено в эксплуатацию 12 объектов, из них 11 - на полную мощность, 1 объект - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 58,2 млрд рублей. 79 На 1 июля 2024 г. полностью профинансирован 551 объект. На 201 объекте (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 июне 2024 г. возведен 881 многоквартирный дом. Населением построено 51,3 тыс. жилых домов. Всего построено 102,4 тыс. новых квартир. В I полугодии 2024 г. возведено 4,6 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 271,6 тыс. жилых домов. Всего построено 582,0 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 37,9 млн кв. метров, или 70,9% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2024 года.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в июне 2024 г. составил 4 524,1 млрд рублей, или 106,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - 25 842,0 млрд рублей, или 108,8%.

В июне 2024 г. оборот розничной торговли на 96,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,8% (в июне 2023 г. - 95,8% и 4,2% соответственно).

В июне 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,7%, непродовольственных товаров - 52,3% (в июне 2023 г. - 48,0% и 52,0% соответственно).

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли в июне 2024 г. составил 12 678,5 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - 73 939,4 млрд рублей, или 110,3%. На долю субъектов малого предпринимательства в июне 2024 г. приходилось 27,4% оборота оптовой торговли.

В июне 2024 г. оборот оптовой торговли на 75,7% формировался организациями оптовой торговли (в июне 2023 г. - на 76,7%), оборот которых составил 9 599,6 млрд рублей, или 100,4% (в сопоставимых ценах) к июню 2023 года.

Во II квартале 2024 г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности приняли участие руководители 6,5 тыс. организаций оптовой торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий), из которых 72,1% оценили общую экономическую ситуацию, сложившуюся в этой сфере деятельности, как удовлетворительную, 24,0% прогнозируют ее улучшение в III квартале 2024 г., 68,8% считают, что экономическая ситуация не изменится, а 7,1% - что ухудшится. Индекс предпринимательской уверенности в оптовой торговле во II квартале 2024 г. составил (+7,2%) против (+6,3%) во II квартале 2023 года.

Среди факторов, ограничивающих деятельность оптовых организаций в наибольшей степени, респонденты выделяют неплатежеспособность покупателей - 40,4%, высокий уровень налогов - 27,6%, высокие транспортные расходы - 33,7%, недостаток финансовых средств - 25,2%.

8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Индекс промышленного производства в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 109,4% и в январе-июне - 107,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, население) во 2 квартале 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 3883,7 млн рублей, в январе - июне 7743,2 млн рублей или 101,5% к январю - июню 2023 г. Растениеводство.

Площади сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий остались на уровне прошлого года и составили 199,5 тыс. га.

Засеянный яровой клин зерновых и зернобобовых культур в сельскохозяйственных организациях составил 57,1%, картофеля 0,4%, овощных культур 0,4% от площади яровых культур. Под урожай 2024 г. гибель озимых зерновых культур составила 1174 га, или 5,7% посевов озимых, в прошлом году погибло озимых 870 га (4,2% посевов озимых). Площадь, занятая зерновыми и зернобобовыми культурами в хозяйствах всех категорий в 2024 г. по сравнению с прошлым годом, уменьшилась на 6,2 тыс. га (на 8,9%). Площадь озимых культур уменьшилась на 2,7 тыс. га (на 11,4%). Площади занятые техническими культурами увеличились на 3,8 тыс. га (на 58,2% больше уровня прошлого года). В 2024г. сельхозтоваропроизводители увеличили посевы льна-долгунца, его площадь в текущем году составила 3779 га, в 2,2 раза больше по сравнению с 2023 г. Площади под кормовыми культурами увеличились на 2,9 тыс. га (на 2,4%).

В сельскохозяйственных организациях по-прежнему сосредоточена большая часть посевных площадей зерновых и зернобобовых культур – 77,1% от общей площади в хозяйствах всех категорий. На хозяйства населения и крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей приходится 27,4% от всех посевов, в том числе 94,5% картофеля и 83,8% овощных культур. Животноводство На конец июня 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 58,9 тыс. голов (на 3,1 % меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 25,4 тыс. голов (на 2,7% меньше), свиней – 96,2 тыс. голов (на 1,2% больше), овец и коз – 21,3 тыс. голов (на 10,8% меньше), птицы – 2781,0 тыс. голов (на 2,1% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 8,5% поголовья крупного рогатого скота, 0,9% – свиней, 52,6% – овец и коз (на конец июня 2023 г. соответственно – 8,6%, 1,8%, 51,9%).

Во всех сельскохозяйственных организациях на конец июня 2024 г. по сравнению с соответствующей датой 2023 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 3,9%, поголовье коров уменьшилось на 2,1%, поголовье свиней увеличилось на 2,2%, поголовье овец и коз уменьшилось на 35,8%, поголовье птицы уменьшилось на 2,1%. В январе - июне 2024 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) – 25,6 тыс. тонн, молока – 81,3 тыс. тонн, яиц – 208,5 млн. Во всех сельскохозяйственных организациях в январе-июне 2024 г. по сравнению с январем-июнем 2023 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 6,5%, производство молока увеличилось на 0,9%, производство яиц уменьшилось на 4,0%. Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе - июне 2024 г. составили 3847 кг (в январе - июне 2023 г. – 3772 кг), яйценоскость кур-несушек – 162 яйца (в январе - июне 2023 г. – 160 яиц). В январе - июне 2024 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства свиней по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе-июне 2024 г. составил 15433,2 млн рублей, или 67,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-июне 2024 г. организациями всех форм собственности за счет всех источников финансирования и индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств введено 229,2 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, или 80,6%, к январю-июню 2023 г. С начала года возведено 10 многоквартирных домов и 1002 индивидуальных жилых дома. Всего построено 1793 квартиры. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 185,3 тыс. кв. метров, или 107,4% к уровню 2023 г.

В июне 2024 г. грузооборот автомобильного транспорта составил 14,1 млн тоннокилометров.

Оборот розничной торговли в июне 2024 г. составил 23514,6 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июне 2024 г. – 137791,3 млн рублей, или 106,1%.

В январе-июне 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 52,7%, непродовольственных товаров – 47,3% (в январе-июне 2023 г. – 54,1% и 45,9% соответственно).

Оборот оптовой торговли в июне 2024 г. составил 34982,4 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июне 2024 г. – 203575,6 млн рублей или 105,8%.

В июне 2024 г. оборот оптовой торговли на 73,1% формировался организациями оптовой торговли (в июне 2023 г. - на 70,6%) оборот которых составил 25586,1 млн рублей или 107,7% (в сопоставимых ценах) к июню 2023 г.

Индекс потребительских цен в июне 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 100,8%, услуги – 101,0 %.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6% (в июне 2023г. – 100,2%). В июне 2024 г. индекс цен на продовольственные товары составил 100,3% (в июне 2023 г. – 100,4%).

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем на конец июня 2024 г. составила 6644,22 рублей в расчете на месяц и по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 5,4 % (в июне 2023 г. составила 6081,25 рублей). Индекс цен на непродовольственные товары в июне 2024 г. составил 100,8% (в июне 2023 г. составил 100,0%).

Индекс цен и тарифов на услуги в июне 2024 г. составил 101,0% (в июне 2023 г. - 101,0%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2024 г. относительно декабря 2023 г. составил 107,6%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 110,8%, обрабатывающих производств – 108,2%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 103,1%, водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 101,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки автомобильного транспорта в июне 2024 г. по сравнению с декабрем 2023 г. оставил 101,6 %.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в I квартале 2024 г. по сравнению с I кварталом 2023 г. увеличились на 7,9 %. Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2024 г. составила 48432,7 рублей и по сравнению с апрелем 2024 г. увеличилась на 3,8% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 17,7%.

По итогам обследований рабочей силы в среднем за 3 месяца (март-май) 2024 г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 497 тыс. человек, или 54,8% от общей численности населения области, в их числе 485 тыс. человек были заняты в экономике и 11 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 62,5%.

В мае 2024 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций (средняя численность которых превышает 15 человек), не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 149,9 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 8,2 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, средняя численность которых превышает 15 человек (без субъектов малого предпринимательства) в мае 2024 г. составила 158,1 тыс. человек.

Безработица. В среднем за 3 месяца (март-май) 2024г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 11,3 тыс. человек, или 2,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы в среднем за 3 месяца (март-май) 2024г., составил 2,3% (без исключения сезонного фактора) для населения в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец мая 2024 г. в качестве безработных было зарегистрировано 1,5 тыс. человек, в том числе 1,3 тыс. человек получали пособие по безработице.

8.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Определение сегмента рынка

Рынок недвижимости — это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями. Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе. Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на

рынке недвижимости в Ивановской области, в частности, зависит от экономического развития области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

рынок жилья;

рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Таблица 10. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих Объектов, незавершенного строительства, нового строительства

Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частные
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

1. Основная группа - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:
 - агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
 - информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет-сайты.
3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода - через перепродажу, аренду и т.д.
4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.
5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости ремонтные организации.
7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
8. Важный участник рынка недвижимости - государство, функция которого - регулировать рынок и устанавливать правила игры.

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

Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости.

Обзор рынка основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе.

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

Таблица 11. Предложения о продаже объектов недвижимости коммерческого назначения в Вичугском районе

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Назначение	Адрес	Источник информации
помещение	114	01.11.2024	3 100 000	27193	свободного назначения	Ивановская обл., Вичуга, ул. Абрамовой, 18	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_4453368609
помещение	330	01.11.2024	9 600 000	29091	свободного назначения	Ивановская обл., Вичуга, ул. Богдана Хмельницкого, 1	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_330_m_4368673331

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Назначение	Адрес	Источник информации
помещение	387	08.11.2024	2 000 000	5168	свободного назначения	Ивановская обл., Вичугский р-н, Сунженское сельское поселение, д. Чертовищи, Советская ул., 34	https://www.avito.ru/staraya_vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_prodazha_4298829179
помещение	138,1	08.11.2024	1 500 000	10862	свободного назначения	Ивановская обл., Вичугский р-н, Октябрьское сельское поселение, с. Красный Октябрь, 9	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4299244654
помещение	460	06.11.2024	370 000	804	свободного назначения	Ивановская обл., Родниковский р-н, Каминское сельское поселение, с. Острецово, Школьная ул., 2	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_460_m_2565939044
помещение	465,4	17.11.2024	6 100 000	13107	свободного назначения	Ивановская область, Вичуга, ул. Мира, 29	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/295014304/
здание	624,2	30.10.2024	5 999 000	9611	свободного назначения	Ивановская обл., Вичугский р-н, Каменское городское поселение, пос. Каменка, ул. 25 Октября, 57	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kamenka/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_630_m_3910294583

Далее представлены общие результаты анализа рынка объектов недвижимости коммерческого назначения в Вичугском районе в период до даты оценки.

Таблица 12. Анализ предложений о продаже объектов недвижимости коммерческого назначения

Показатели	Значение показателя
Количество наблюдений	7
Минимальная цена 1 кв. м, руб.	804
Максимальная цена 1 кв. м, руб.	29091
Средняя цена 1 кв. м, руб.	13691
Медиана, в руб.	10862

В ходе анализа предложений объектов недвижимости коммерческого назначения в Вичугском районе в период до даты оценки было проанализировано 7 наблюдений. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 13691 рублей.

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

1. На рынке недвижимости предлагается достаточное количество предложений по продаже помещений свободного назначения. Среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 13691 рублей за квадратный метр в месяц.
2. Стоимость одного квадратного метра зависит от площади объекта недвижимости. Объекты с меньшей площадью предлагаются к продаже по более высокой цене.
3. Наибольшее количество предложений по цене, представленных на рынке в открытом доступе, находились в диапазоне от 804 до 29091 рублей за квадратный метр.
4. В целом, тенденции по предложениям и реальным сделкам одинаковые. Некоторое различие между данными, представленными в качестве предложений и реальными сделками можно объяснить корректировкой на торг при совершении сделок.
5. На разброс цен объектов коммерческого назначения обычно влияют следующие ценообразующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, инфраструктура, этаж расположения, конструктивные характеристики, наличие отдельного входа, состояние внутренней отделки, транспортная и пешеходная доступность.

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

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

Условия финансовых расчетов

Осуществление сделок купли-продажи может иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости, рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю, в каждом случае предоставляется индивидуально, поэтому и диапазоны корректировок определяются также индивидуально на основе инструментов инвестиционного анализа.

Условия продажи (чистота сделки)

Анализ условий продажи, или чистоты сделки, позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Величина корректировки может быть различна в каждом конкретном случае, в связи с чем, она должна быть рассчитана с помощью инструментов инвестиционного анализа индивидуально в каждом отдельном случае.

Местоположение объекта.

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

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. стр. 72.

Таблица 13. Скидки на местоположение объекта оценки

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к областному центру	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Областной центр	1	1	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,82	0,74	0,88

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к областному центру	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50	0,38	0,57

Площадь объекта.

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. стр. 327.

Таблица 14. Корректировка на площадь объекта по цене

Площадь	Аналоги				
	0-125	125-300	300-750	750-1500	1500 и более
0-125	1,0	1,14	1,20	1,55	2,00
125-300	0,88	1,00	1,05	1,36	1,76
300-750	0,83	0,95	1,0	1,29	1,67
750-1500	0,64	0,73	0,77	1,00	1,29
1500 и более	0,50	0,57	0,60	0,78	1,00

Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Для корректировки времени предложения можно воспользоваться индексами цен КО-ИН-ВЕСТ, выпуск 122, опубликованные в январе 2023 год, с. 94.

Таблица 15. Индексы изменения цен на строительно-монтажные работы

Месяц, год	Фактические и прогнозные индексы к 01.01.1991 г,	Прирост цен, % в квартал
Март 22	152,163	0,618
Июнь 22	154,986	1,855
Сентябрь 22	157,010	1,306
Декабрь 22	158,983	1,257
Март 23	150,642	-5,247
Июнь 23	152,537	1,256
Сентябрь 23	154,456	1,258
Декабрь 23	156,399	1,258
Март 24	158,366	1,258
Июнь 24	160,358	1,258

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

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

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

I_1 – индекс цен для объекта оценки;

I_0 – индекс цен для объекта аналога.

Факт сделки (уторговывание).

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр.462,463.

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

Таблица 16. Скидки на торг (объекты капитального строительства)

Показатель	Активный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Цены предложений объектов					
Объекты свободного назначения	15,0%	14,2%	15,8%	9,5%	20,5%

Передаваемые права.

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

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

Качество окружения.

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

Использование или назначение объекта.

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

Этажность.

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. стр.370.

Таблица 17. Этаж расположения

Показатель	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена					
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,98	0,930	1,0
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,78	0,95	0,73	1,0
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,66	0,82	0,60	0,87

Расположение относительно «Красной линии».

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линии застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на

«красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. стр.157.

Таблица 18. Скидки на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Значение				
	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта расположенного на красной линии	0,9	0,88	0,93	0,87	0,93

Наличие отдельного входа.

Данный фактор используется при оценке объектов недвижимости для корректировки цен аналогов, если присутствует отдельный вход.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. стр.386.

Таблица 19. Отдельный вход

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,87	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,87	1,00

Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия.

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

Износ коммерческой недвижимости.

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным согласно сайта Статриэлти.⁴

Таблица 20. Износ коммерческой недвижимости

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
---	------------------------	--	----------------	-----------------	------------------

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3450-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,92	0,99	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,71	0,91	0,80
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,46	0,62	0,53

12. Корректировка на тип объекта недвижимости. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с.347

Таблица 21. Корректировка на тип объекта

Показатель	Активный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена					
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,9	0,89	0,91	0,84	0,96
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,93	0,88	0,97

16. Инженерные коммуникации. Обоснование корректировки применяем согласно сайта Стат Риэлт.⁵

Таблица 22. Корректировка на инженерные коммуникации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,61	0,64	0,62
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствии/наличие)	0,89	0,95	0,91

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3440-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>

3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,98

Транспортная и пешеходная доступность.

На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

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

Выводы:

1. На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают текущую рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
2. Рынок коммерческой недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
3. Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются финансовое состояние предприятий, доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, уровень занятости населения и величина доходов.
4. Предложение будет определяться, прежде всего, активностью девелоперских компаний, состоянием предприятий строительного сектора, земельной политикой государства и регионов, уровнем роста цен на строительные материалы и строительные монтажные работы, налоговым давлением на сектор.
5. Рост цен на новые и вторичные объекты цены примерно одинаковый. Также необходимо отметить, что доля рыночной стоимости объекта капитального строительства в едином объекте недвижимости велика.
6. Главными ценообразующими факторами при продаже/аренде зданий коммерческого назначения являются: оживленность прилегающих улиц, уровень пешеходной и транспортной доступности, близость объекта к центру города близость, удобство и качество подъездных путей, возможность подключения к инженерным коммуникациям, время продажи/предложения, состояние внутренней отделки, наличие/отсутствие парковочных мест.

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

9.1. 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.

Таблица 23. Этапы оценки

Наименование этапа	Факт выполнения
1. Согласование задания на оценку путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки	Проведено
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Проведено
5. Составление отчета об оценке объекта оценки	Проведено

Таблица 24. Анализ информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок).	Выполнено, перечень документов отражен в п. 7 Отчета
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия фактического состояния объекта оценки характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах	Проведено, п. 7 Отчета при описании объекта оценки. Расхождений между фактическим состоянием объекта оценки и информации, отраженной в документах, не выявлено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, а также на основании портала Росреестра, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено, п. 7 Отчета при описании объекта оценки. Согласно данным интернет портала https://pkk.rosreestr.ru в отношении объекта оценки - не зарегистрировано
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании данных Заказчика, а также на основании налогового законодательства	Проведено, при анализе возможности применения доходного подхода

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (пункт 1 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V»).

Согласно п. 22 ФСО-7 «Оценка недвижимости» сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. При использовании сравнительного подхода необходимо выполнить следующие шаги:

- Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
- Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой, оплате сделки, физических характеристиках, местонахождении и условиях продажи.
- Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условия продажи.
- Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.
- Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости оценки.

Согласно п. 23 ФСО-7 «Оценка недвижимости» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. **Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно п. 24 ФСО-7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. При расчете затратным необходимым условием является достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода при оценке недвижимости:

- 1) оценка затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта;
- 2) оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 3) расчет выявленных видов износа;
- 4) оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки затрат на воспроизводство (замещение) на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

9.2.1. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. Согласно п. 22. ФСО-7 «Оценка недвижимости» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на

основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

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

Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

К объектам недвижимости в рамках оценки их рыночной стоимости Оценщик счел возможным применить сравнительный подход.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку. Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости могут быть использованы следующие методы:

1. Метод валового рентного множителя. Используется валовый рентный множитель – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому имуществу с различным назначением.

Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

Преимущества метода заключаются в следующем: использование этого метода позволяет оценщику достаточно оперативно получить приближенную оценку стоимости объекта имущества, а также спрогнозировать в среднем доходность имущества того или другого вида; значение валового рентного множителя уже включает в себя различия сопоставимых объектов (для имущества, потребительская ценность которого меньше, меньше также и его рыночная стоимость и поступающие платежи), поэтому его величину не нужно корректировать в зависимости от различий оцениваемого и сопоставимых объектов.

2. Метод сравнения продаж/предложений. Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Обоснование выбора метода. Оценщиком было принято решение использовать метод **сравнения продаж/предложений**, поскольку рынок коммерческих объектов умеренно развит для того, чтобы подобрать для расчета сопоставимые аналоги.

Отказ от применения метода валового рентного множителя обоснован тем, что данный метод не учитывает такие параметры, как расходы на использование объекта и риски, связанные с этим использованием и дает достаточно приближенную оценку.

9.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ

Выбор объектов-аналогов

Для подбора объектов-аналогов для объекта оценки был произведен поиск предложений о продаже объектов коммерческого назначения в Вичугском районе. Согласно анализу рынка объекта оценки (раздел 8.3 отчета) на дату оценки к продаже предлагается умеренное количество объектов.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов будут использованные следующие элементы сравнения согласно п. 22, подпункт ФСО-7 «Оценка недвижимости»:

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

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

Таблица 25. Сравнительный анализ объектов-аналогов по всем элементам сравнения

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4299244654	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/295014304/	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kamenka/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_630_m_3910294583
Адрес объекта	Ивановская обл., Вичугский р-н, Октябрьское сельское поселение, с. Красный Октябрь, 9	Ивановская область, Вичуга, ул. Мира, 29	Ивановская обл., Вичугский р-н, Каменское городское поселение, пос. Каменка, ул. 25 Октября, 57
Общая площадь, кв. м.	138,1	465,4	624,2
Цена предложения, руб.	1500000	6100000	5999000
Цена предложения, руб./кв. м.	10 862	13 107	9 611
Качество прав:			

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
- имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	собственность
- обременения (ограничения) имущественных прав	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- сервитуты	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка:			
- дата сделки / предложения	ноябрь.24	ноябрь.24	ноябрь.24
- Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение:			
- район расположения	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
- местоположение относительно «Красной линии»	Расположен на «Красной линии»	Расположен внутри квартала	Расположен на «Красной линии»
- Транспортная доступность / подъездные пути	Хорошая транспортная доступность. Свободный доступ	Хорошая транспортная доступность. Свободный доступ	Хорошая транспортная доступность. Свободный доступ
Вид использования и (или) зонирование	Здание	Здание	Здание
Физические характеристики:			
- Этажность	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
- Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует
- Общая площадь, кв. м.	138,1	465,4	624,2
- Конструктивные характеристики	Кирпичные стены	Металлический каркас обшит сэндвич панелями	Кирпичные стены
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
- Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны.	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны.	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны.
Экономические характеристики:			
- уровень операционных расходов	Типичные	Типичные	Типичные
- условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные
- состав арендаторов	Нет информации	Нет информации	Нет информации
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33 %⁶.

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации был рассчитан по следующей формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}}{\bar{x}} \times 100\%, \quad (2)$$

Где V – коэффициент вариации, %

n – объем выборки,

x_i – i -ый элемент выборки,

\bar{x} – среднее арифметическое выборки.

$$\bar{x} = \frac{10862 + 13107 + 9611}{3} = 11193$$

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{3-1} \times ((10862 - 11193)^2 + (13107 - 11193)^2 + (9611 - 11193)^2)}}{11193} \times 100\% = 15,83\%$$

Коэффициент вариации по скорректированным ценам одного квадратного метра выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации по ценам выбранных

⁶ Щербина Л.В. Общая теория статистики. – М.: Эксмо, 2008. — 32 с.

объектов-аналогов составляет 3,05%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Обоснование введенных корректировок.

Корректировка на качество прав. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается с имущественными правами, со степенью обременения (ограничения) прав, наличием договоров аренды, а также частных и публичных сервитутов, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта.

Объект оценки и аналоги 1,2,3 находится в собственности. Корректировку не применяем.

Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов влияют на цену объекта оценки лишь в том случае, когда продавец предоставляет рассрочку платежа покупателю объекта. По всем объектам-аналогам, предлагаемым к продаже, информация о цене представлена на сайтах без отсрочки платежа. Поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи - типичные, учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

Корректировка на условия рынка. Корректировка на условия рынка включает в себя корректировку время предложения / сделку, корректировку на торг.

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

В данном случае дата оценки – март 2024 года. Объекты-аналоги предлагаются к продаже после даты оценки. Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

- *корректировка на торг.* При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Все объекты-аналоги предлагается к продаже, поэтому ко всем аналогам применим скидку. Величина корректировки на торг принимается в размере значения -15,0%

Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр.460.

Корректировка на местоположение включает в себя корректировку на район расположения, качество окружения, транспортную доступность.

- *корректировка на район расположения.* Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр.134.

Объект оценки расположен в Вичугском районе в д. Семигорье. Относится к прочим населенным пунктам. Коэффициент корректировки составляет 0,48.

Объекты аналоги № 1,3 расположены в поселке городского типа и относятся к категории райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов. Коэффициент корректировки составляет 0,60. Величина корректировки составит: $(0,48/0,60)-1*100\% = -20,00\%$.

Объект аналог № 2 расположен в г. Вичуга и относится к категории райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью. Коэффициент корректировки составляет 0,72. Величина корректировки составит: $(0,48/0,72)-1*100\% = -33,33\%$.

Таблица 26. Корректировка на местоположение

		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Адрес</i>		Ивановская область, Вичугский район, д. Семигорье, д.114	Ивановская обл., Вичугский р-н, Октябрьское сельское поселение, с. Красный Октябрь, 9	Ивановская область, Вичуга, ул. Мира, 29	Ивановская обл., Вичугский р-н, Каменское городское поселение, пос. Каменка, ул. 25 Октября, 57
<i>Район расположения</i>		Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Коэффициент		0,48	0,6	0,72	0,6
Корректировка, %	%		-20,00%	-33,33%	-20,00%
Корректировка	Руб.		-1 846	-3 714	-1 634

- *корректировка на расположение относительно «красной линии».* Корректировка принимается согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021, стр.155.

Объект оценки также, как и аналог №2, расположены внутри квартала, коэффициент корректировки равен 0,90. Корректировку к данному аналогу не применяем. Объекты аналогии № 1,3 расположены на «Красной линии», коэффициент корректировки равен 1,0. Корректировку к данным аналогам применяем в размере $(0,9/1)-1*100\% = -10\%$.

- *корректировка на качество окружения.* Оцениваемые помещения и объекты аналогии имеют одинаковое качество окружения – смешанную застройку. В ближайшем окружении помимо жилых домов расположены магазины и другие объекты социальной инфраструктуры. Корректировка не применялась.

- *корректировка на транспортную доступность.* Объект капитального строительства имеет хорошую транспортную доступность. Как и у объектов аналогов № 1,2,3. Корректировку к данным аналогам не применяем.

Корректировка на текущее использование. Стоимость объектов недвижимости зависит от назначения и использования объекта недвижимости. Объект оценки и аналогии имеют одинаковое использование (встроенные помещения), корректировка по данному элементу сравнения не применялась.

Корректировка на физические включает в себя исследование следующих аспектов:

- корректировку на этаж;
- корректировку на наличие/отсутствие отдельного входа;
- корректировку на площадь;
- корректировку на конструктивное исполнение;
- корректировку на техническое состояние конструктивных элементов;
- корректировку на состояние внутренней отделки;
- корректировку на состояние внутренних систем инженерного оборудования

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа.

Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. стр.386.

Таблица 27. Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа

		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие/отсутствие отдельного входа		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Коэффициент		1,00	1	1	1
Корректировка, %	%		0%	0%	0%

- *корректировка на тип объекта.* Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с.347.

Объект исследования является помещением. Коэффициент корректировки равен 0,9. Корректировку к данному аналогу не применяем. Объекты аналоги № 1,2,3 являются отдельно стоящими зданиями, коэффициент корректировки составляет 1,0. Применяем корректировку к данным аналогам в размере $(0,9/1)-1*100\% = -10\%$.

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

Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, с.327.

Для объекта аналога № 1 составляет $(1,14-1,00)*100\% = 14\%$.

Для объекта аналога № 2 составляет $(1,20-1,00)*100\% = 20,00\%$.

Для объекта аналога № 3 составляет $(1,20-1,00)*100\% = 20,00\%$.

- *корректировка на конструктивное исполнение.* Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с.440.

Объект оценки имеет кирпичные стены. Коэффициент корректировки равен 1,0, как и у объекта аналога №1,2,3. Корректировку к данным аналогам не применяем.

- *корректировка на износ коммерческой недвижимости*

Состояние отделки внутренних помещений оказывает влияние на его стоимость.

Данный фактор используется при оценке объектов недвижимости для корректировки цен аналогов, если они находятся с отделкой или без нее, чем объект оценки.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным согласно сайта Статриэли.⁷

Таблица 28. Корректировка на внутреннюю отделку помещения площадью 59,8 кв.м

		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Внутренняя отделка		условно-удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коэффициент		0,59	0,81	0,81	0,81

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3600-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Корректировка, %	%		-27%	-27%	-27%
Корректировка,	Руб.		-1 852	-2 179	-1 725

- корректировка на системы инженерного оборудования. Оцениваемый объект и аналоги имеют работоспособные инженерные коммуникации, не требующие замены. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на экономические характеристики включает в себя корректировку на уровень операционных расходов, состав арендаторов, условия аренды. Относительно объекта оценки и всех объектов-аналогов можно сказать, что уровень операционных расходов относительно данных помещений находится на уровне среднеотраслевых значений, значительных капитальных вложений не требуется. В тоже время, так как оценка ведется без учета обременений и ограничений, корректировка не производилась.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, не применяется ввиду отсутствия движимого имущества.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad (3)$$

где

n – количество аналогов;

K_i – искомый коэффициент i-го аналога;

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

$i = 1, \dots, n$.

Таблица 29. Расчет весовых коэффициентов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (S_i), %/100	81,16%	90,49%	87,16%
$1/(1+S_i)$	0,55199673	0,52495139	0,53430079
$1/(1+S_1) + 1/(1+S_2) + \dots + 1/(1+S_n)$	1,611249		
Весовые коэффициенты, %	34,25894%	32,58040%	33,16066%

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

Таблица 30. Расчет стоимости объекта сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4299244654	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/295014304/	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kamenka/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_630_m_3910294583
Адрес объекта		Ивановская область, Вичугский район, д.Семигорье, д.114	Ивановская обл., Вичугский р-н, Октябрьское сельское поселение, с. Красный Октябрь, 9	Ивановская область, Вичуга, ул. Мира, 29	Ивановская обл., Вичугский р-н, Каменское городское поселение, пос. Каменка, ул. 25 Октября, 57
Общая площадь	кв. м.	59,80	138,1	465,4	624,2

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	руб.		1500000	6100000	5999000
Цена предложения, руб./кв.м	руб.		10 862	13 107	9 611
Корректировка на качество прав:					
<i>Имущественные права на земельный участок</i>		собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Коэффициент</i>		1	1	1,00	1,00
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		10 862	13 107	9 611
<i>Обременения (ограничения) имущественных прав</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		10 862	13 107	9 611
<i>Обременение объекта договорами аренды</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		10 862	13 107	9 611
<i>Сервитуты</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		10 862	13 107	9 611
Корректировка на условия финансирования:					
<i>Условия финансирования</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		10 862	13 107	9 611
Корректировка на условия продажи:					
<i>Условия продажи</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		10 862	13 107	9 611
Корректировка на условия рынка:					
<i>Дата предложения / сделки</i>		июл.24	июн.24	июн.24	июн.24
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		10 862	13 107	9 611
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-15,000%	-15,000%	-15,000%
Корректировка, руб.	руб.		-1 629	-1 966	-1 442
Скорректированная цена, руб.	руб.		9 232	11 141	8 169
Корректировка на местоположение:					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес		Ивановская область, Вичугский район, д.Семигорье, д.114	Ивановская обл., Вичугский р-н, Октябрьское сельское поселение, с. Красный Октябрь, 9	Ивановская область, Вичуга, ул. Мира, 29	Ивановская обл., Вичугский р-н, Каменское городское поселение, пос. Каменка, ул. 25 Октября, 57
Район расположения		Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Коэффициент согласно справочника		0,48	0,6	0,72	0,6
Корректировка, %	%		-20,00%	-33,33%	-20,00%
Корректировка, руб.	руб.		-1 846	-3 714	-1 634
Скорректированная цена, руб.	руб.		7 386	7 427	6 535
Качество окружения		внутри квартала	красная линия	внутри квартала	красная линия
Корректировка, %	%	0,9	1	0,9	1
Корректировка, руб.	руб.		-10,00%	0,00%	-10,00%
			-739	0	-654
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 647	7 427	5 882
Транспортная доступность / подъездные пути		Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 647	7 427	5 882
Корректировка на использования (зонирования):					
Текущее использование		Помещение	Здание	Здание	Здание
Корректировка, %	%		-10%	-10%	-10%
Корректировка, руб.	руб.		-665	-743	-588
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 983	6 685	5 294
Корректировка на физические характеристики:					
Отдельный вход		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Коэффициент корректировки		1,0	1	1	1
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 983	6 685	5 294
Площадь	кв.м.	59,8	138,10	465,4	624,2
Коэффициент согласно справочника			1,14	1,20	1,20
Корректировка, %	%		14%	20%	20%
Корректировка, руб.	руб.		838	1337	1059
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 820	8 021	6 352
Конструктивные характеристики		Кирпичные стены	Кирпичные стены	Кирпичные стены	Кирпичные стены
Корректировка, %	%	1	1	1	1
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 820	8 021	6 352

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Физическое состояние объекта</i>		Условно-удовлетворительное, требуется капитальный ремонт внутренней отделки	Удовлетворительное состояние, требуется косметический ремонт	Удовлетворительное состояние, требуется косметический ремонт	Удовлетворительное состояние, требуется косметический ремонт
Корректировка, %	%	0,59	0,81	0,81	0,81
Корректировка, руб.	руб.		-27%	-27%	-27%
			-1 852	-2 179	-1 725
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 968	5 843	4 627
<i>Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)</i>		Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) однотипны
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 968	5 843	4 627
Корректировка на экономические характеристики:					
<i>Уровень операционных расходов</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 968	5 843	4 627
<i>Условия аренды:</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 968	5 843	4 627
<i>Состав арендаторов:</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 968	5 843	4 627
Сумма корректировок по модулю			5 275,05	7 229,24	5 071,38
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (S _i), %/100	%		81,16%	90,49%	87,16%
1/ (1+S _i)	руб.		0,55199673	0,52495139	0,53430079
Весовые коэффициенты	%		34,25894%	32,58040%	33,16066%
Вклад в стоимость	руб.		1 702	1 904	1 534
Среднее значение (цена 1 кв. м)	руб.	5 140			
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	307 372			

По всем объектам-аналогам общая величина корректировок без учета корректировок на торг не превышает 30 %, что подтверждает корректность выбранных объектов-аналогов.

Коэффициент вариации по скорректированным ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации был рассчитан по формуле (1), приведенной выше. Расчет коэффициента вариации представлен далее.

$$\bar{x} = \frac{4968 + 5843 + 4627}{3} = 5146$$

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{3-1} \times ((4968 - 5146)^2 + (5843 - 5146)^2 + (4627 - 5146)^2)}}{5146} \times 100\% = 12,19\%$$

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов составляет 12,19%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Расчетная величина стоимости помещения (литер Б), назначение: нежилое, общей площадью 59,8 кв.м, этаж 1, кадастровый номер 37:02:010721:1135, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Семигорье, д.114, рассчитанная с использованием сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет:

307 372 (ТРИСТА СЕМЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА СЕМЬДЕСЯТ ДВА) РУБЛЯ

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

Метод прямой капитализации	Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
Метод дисконтирования денежных потоков	Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда: <ul style="list-style-type: none"> • предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; • имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости; • потоки доходов и расходов носят сезонный характер; • оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект; • объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод капитализации по расчетным моделям	Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем; Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.
---	--

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект недвижимости способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Объект оценки на момент оценки находится в неудовлетворительном состоянии. Отделка требует капитального ремонта.

Эксперт счел невозможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящего отчета корректная реализация доходного подхода для оценки помещения (литер Б), назначение: нежилое, общей площадью 59,8 кв.м, этаж 1, кадастровый номер 37:02:010721:1135, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Семигорье, д.114 невозможна.

9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. В соответствии с пунктом 23 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Согласно пункту 23в Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Методы затратного подхода не учитывают такие факторы, как конъюнктурные колебания рынка, намерения инвесторов, местоположение объекта оценки, потенциальную доходность от его использования. При этом, рынок недвижимости коммерческого назначения Ивановской области умеренно развит, а объект оценки не является объектом недвижимости специального назначения, что позволяет произвести расчет стоимости объекта методами доходного и сравнительного подходов.

Учитывая изложенное, затратный подход не используется при определении рыночной стоимости нежилого помещения, входящего в объект оценки.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Таблица 31. Результаты оценки объектов недвижимости разными подходами

№	Наименование объектов	Сравнительный подход, в руб.	Доходный подход, в руб.	Затратный подход, в руб.
1	Помещение (литер Б), назначение: нежилое, общей площадью 59,8 кв.м, этаж 1, кадастровый номер 37:02:010721:1135, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Семигорье, д.114	307 372	Не применяется	Не применяется

В процессе определения рыночной стоимости объекта оценки с кадастровым номером 37:02:010721:904 использовался сравнительный подход к оценке стоимости объекта. Присваиваем ему коэффициент равный 1,0

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таким образом, результаты оценки могут быть сведены в следующей таблице:

Таблица 32. Определение итоговой величины рыночной стоимости помещения площадью 59,8 кв.

Наименование подходов	Стоимость (руб.)	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб.
Сравнительный подход	307372	1,0	307372
Доходный подход	-	0	0
Затратный подход	-	0	0
Средневзвешенная стоимость			307372

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете, используется в порядке, установленном ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Таким образом, приходим к выводу о том, что:

Итоговая величина рыночной стоимости помещения (литер Б), назначение: нежилое, общей площадью 59,8 кв.м, этаж 1, кадастровый номер 37:02:010721:1135, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Семигорье, д.114, рассчитанная, по состоянию на дату оценки составляет:

307 372 (ТРИСТА СЕМЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА СЕМЬДЕСЯТ ДВА) РУБЛЯ

В ТОМ ЧИСЛЕ НДС

51 228,67 (ПЯТЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА ДВЕСТИ ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ) РУБЛЕЙ 67 КОПЕЕК

Оценщик, Член Ассоциации
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

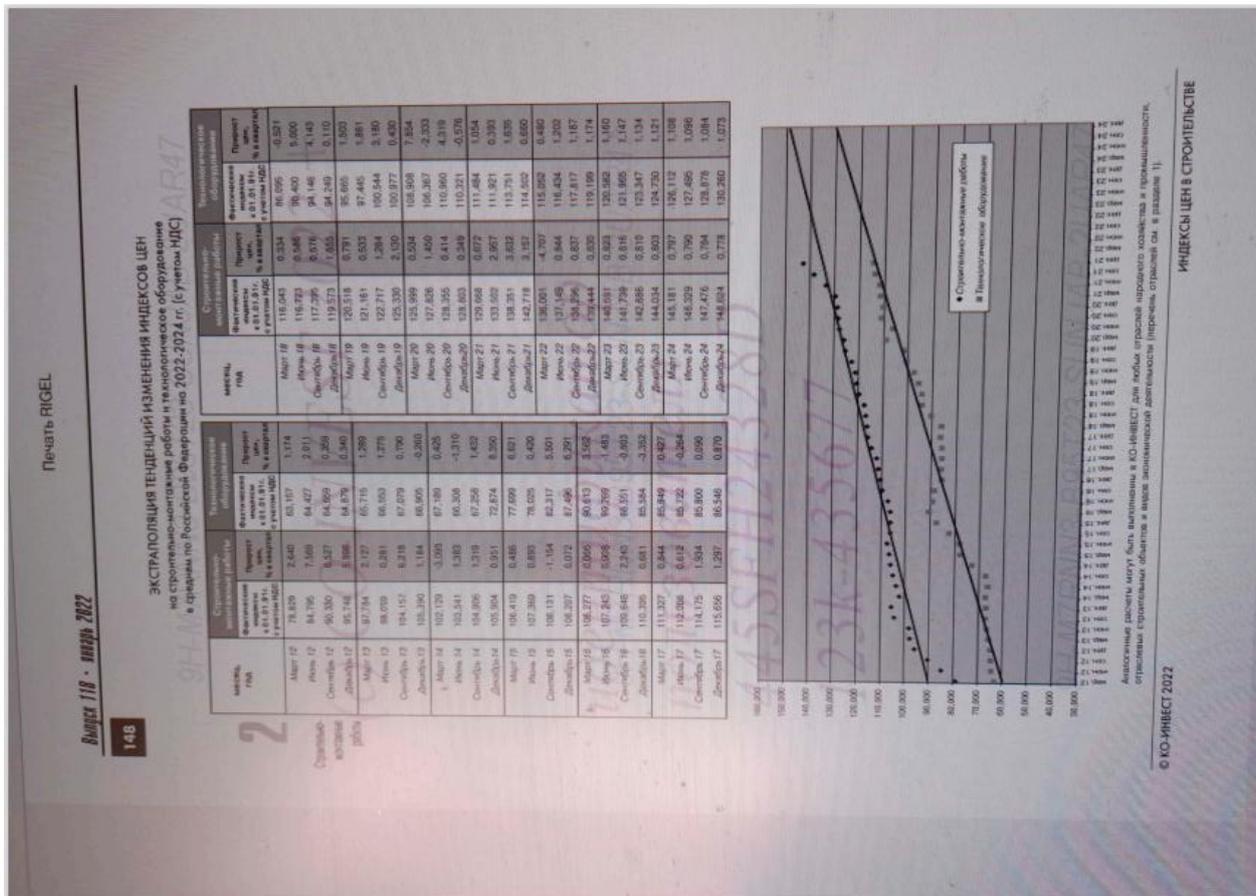
Е.А. Румянцева

Директор ООО «БизнесОценка»

О.А. Коновалов

13.ПРИЛОЖЕНИЯ

СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ



Справочник оценки недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

10.1.1. Объекты офисной недвижимости

Таблица 54. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72
Районы вокруг крупных предприятий	0.62	0.60
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72
Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.80	0.79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73
Районы вокруг крупных предприятий	0.62	0.60
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2021

Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

под ред. Л.А. Лейфера.
Полная версия

Сравнительный
подход

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и смежные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи

Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	от 1500
от 125 до 300	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00	2.00
от 300 до 750	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76	1.76
от 750 до 1500	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67	1.67
от 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29	1.29
	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00	1.00

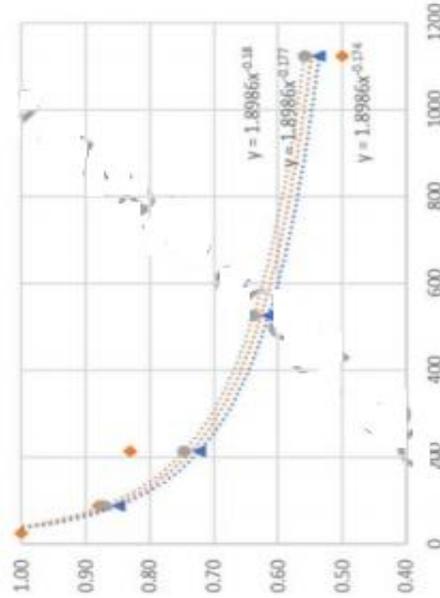


Рисунок 142. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи. Доверительный интервал.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и смежные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

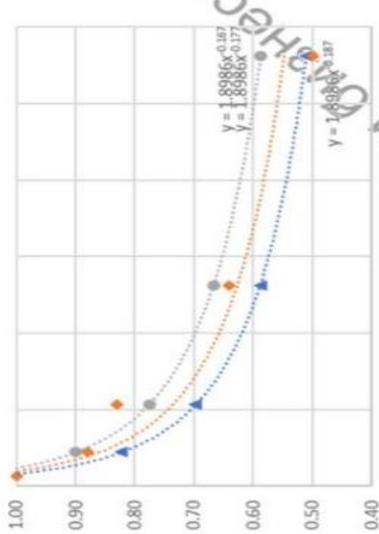


Рисунок 143. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи. Расширенный интервал.

Таблица 230. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки

Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	от 1500
от 125 до 300	1.00	1.10	1.12	1.38	1.41	1.41
от 300 до 750	0.91	1.00	1.02	1.26	1.29	1.29
от 750 до 1500	0.89	0.98	1.00	1.23	1.26	1.26
от 1500	0.72	0.80	0.81	1.00	1.03	1.03
	0.71	0.78	0.79	0.98	1.00	1.00

Сравнение оказания услугности 2021. Офисно-торговая недвижимость и торговые точки объектов. Коэффициент корреляции и оценка для франчайзингового подхода. Полная версия составлена по октябрю 2021 г.

13.1.2.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

Таблица 478. Значения скидок на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложенной объектов		
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	11,3% - 13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	14,0% - 16,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,0%	14,3% - 15,8%
4. Стрит-ритейл	12,5%	11,7% - 13,3%
5. Объекты свободного назначения	15,0%	14,2% - 15,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,0%	13,9% - 16,1%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	11,2% - 13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,2% - 13,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,3%	10,2% - 12,3%
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,0% - 11,0%
5. Объекты свободного назначения	11,0%	10,0% - 12,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,5%	12,1% - 14,9%

Сравнение оказания услугности 2021. Офисно-торговая недвижимость и торговые точки объектов. Коэффициент корреляции и оценка для франчайзингового подхода. Полная версия составлена по октябрю 2021 г.

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по регионам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	1,00	1,00 - 1,00
Областной центр		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58 - 0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46 - 0,50
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71 - 0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59 - 0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,48 - 0,51

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по регионам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена	1,00	1,00 - 1,00
Областной центр		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74 - 0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64 - 0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52 - 0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,38 - 0,57
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74 - 0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64 - 0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52 - 0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,39 - 0,59

Справочник: оценка недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские помещения. Коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия составлено на октябрь 2021 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 189. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

Офисные объекты	аналог	
	организованная	стихийная без парковки
организованная	1.00	1.05
стихийная	0.95	1.00
без парковки	0.92	0.96
		1.00

Таблица 190. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

Офисные объекты	аналог	
	организованная	стихийная без парковки
организованная	1.00	1.01
стихийная	0.99	1.00
без парковки	0.95	0.96
		1.00

Справочник: оценка недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские помещения. Коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия составлено на октябрь 2021 г.

10.2.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 84. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.88 - 0.92
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.89 - 0.91

Таблица 85. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.87 - 0.93
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.89 - 0.92

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия
11.5.1. Объекты офисной недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 297. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.92 - 0.94
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.93 - 0.95

Таблица 298. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.87 - 0.99
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.87 - 1.00

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия
Матрицы коэффициентов

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

Таблица 269. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения	аналог	
	1 этаж	2 этаж и выше
1 этаж	1.00	1.05
2 этаж и выше	0.95	1.00
цоколь	0.74	0.77
подвал	0.72	0.75
цоколь		1.00
подвал		0.97
цоколь		1.36
подвал		1.33
цоколь		1.00
подвал		1.03
цоколь		0.97
подвал		1.00

Таблица 270. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, аренда

Этаж расположения	аналог	
	1 этаж	2 этаж и выше
1 этаж	1.00	1.03
2 этаж и выше	0.97	1.00
цоколь	0.90	0.93
подвал	0.85	0.88
цоколь		1.11
подвал		1.08
цоколь		1.00
подвал		0.95
цоколь		1.17
подвал		1.14
цоколь		1.00
подвал		1.05
цоколь		0.95
подвал		1.00

Объявления, использованные в рамках сравнительного подхода.

Аналог № 1

https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4299244654

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва, район, метро

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 500 000 Р

10 862 Р за м²
История цены

8 915 831-65-53

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ТЦ-ИЗУМРУДНЫЙ ГОРОД
4,7 ★★★★★ 42 отзыва
Компания
На Авито с ноября 2015
Документы проверены

55 объявлений пользователя

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Артём

О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 2,7 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 138,1 м ²	Тип сделки: продажа
Этаж: 1	

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта	Возможные конкуренты
Пешая доступность	Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

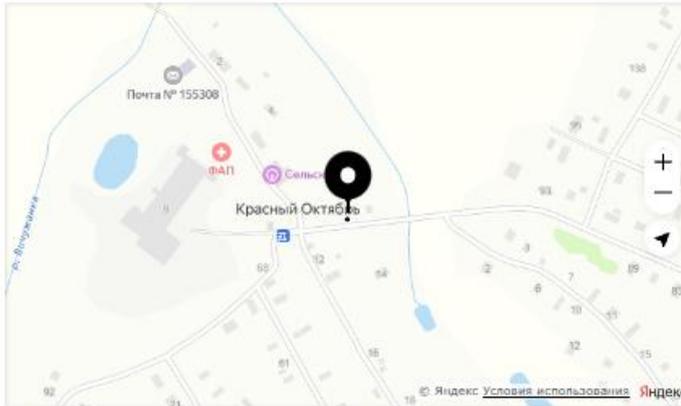
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Сообщения

Расположение

Ивановская обл., Вичугский р-н, Октябрьское сельское поселение, с. Красный Октябрь, 9

[Скрыть карту](#)



Описание

продаётся торговое помещение
в центре поселка

Поселок в Вичугском районе Ивановской области. Входит в состав Октябрьского сельского поселения.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

1 500 000 Р

10 862 Р за м²

[История цены](#)

8 915 831-65-53

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ТЦ-ИЗУМРУДНЫЙ ГОРОД

4,7 42 отзыва

Компания

На Авито с ноября 2015

[Документы проверены](#)

55 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Артём

№ 4299246654 · 8 ноября в 19:05 · 436 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Аналог № 2

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/295014304/>



Подать за 0 р Войти

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан

Недвижимость в Иваново > Коммерческая > Продажа складов в Ивановской области > Винюгский район > Винюга > улица Мира
Обновлено: 17 ноя, 07:58 38 просмотров, 3 за сегодня, 6 уникальных с марта 2024

Продается Склад, 465,4 м²

Ивановская область, Винюга, ул. Мира, 29 [На карте](#)

Поделиться Пожаловаться



Площадь: 465,4 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

Продам нежилое здание - складские помещения (гаражи), назначение нежилое общая площадь 465,4 кв.м.
Расположен на земельном участке, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование для строительства производства металлоизделий, ремонта и парковки автотранспорта, общ. площадь 5317 кв.м.
Газовое отопление. Электричество

6 100 000 ₺

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 917 000

Цена за метр 13 108

Налог УСН

+7 950 889-33-12

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Нина Власова
Оригинал

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



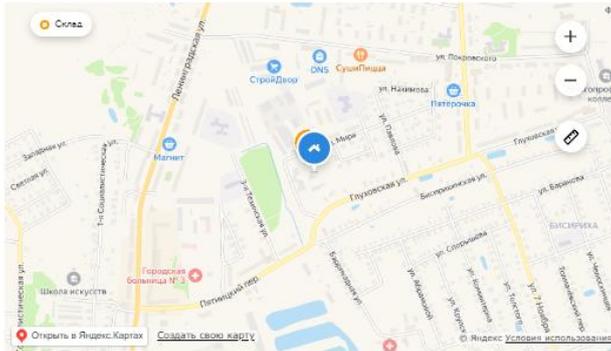
Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Пожоже рядом Инфраструктура Панорама



Площадь участка 5 317 сот. Общая площадь 465,4 м²

Статус участка В собственности

III Автономное отопление

6 100 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 917 000

Цена за метр 13 108

Налог УСН

+7 950 889-33-12

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

👤 Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Нина Власова
🟢 Суперагент

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Мо

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание, 624.2 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



5 999 000 ₽ ▾
9 611 ₽ за м²
История цены

8 961 119-75-71

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Михаил
Частное лицо
На Авито с июля 2019

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

О здании

Вход: с улицы	Мощность электросети: 35 кВт, можно увеличить
Отдельный вход: есть	Отопление: автономное
Общая площадь: 624.2 м ²	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3.8 м	Арендаторы: помещение сдано
Отделка: чистовая	

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

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

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

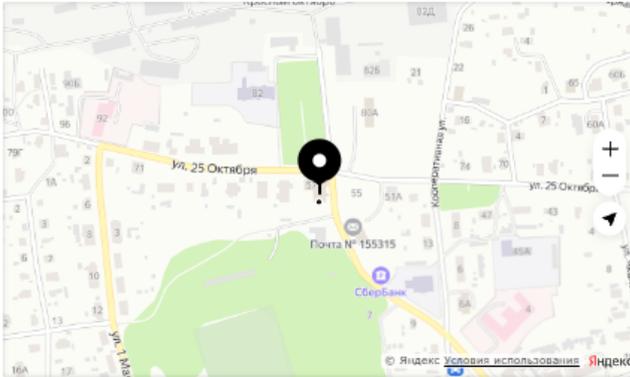
[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Ивановская обл., Вичугский р-н, Каменское городское поселение, пос. Каменка, ул. 25 Октября, 57

[Скрыть карту](#)



Описание

Продам нежилое здание с сетевыми арендаторами «Высшая лига» и «Озон», а так же в этом здании арендует помещение салон красоты. Имеется свободная площадь. Построен полноценный второй этаж с возможностью запуска (черновая отделка). Выгодное расположение, первая линия, рядом расположена фабрика. Готовый арендный бизнес, отличное вложение денежных средств. Готов обсудить цену при реальном намерении приобретения помещения.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 10

№ 3910294583 · 30 октября в 12:38 · 1433 просмотра (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Похожие объявления](#)

5 999 000 ₽ ▾

9 611 ₽ за м²

[История цены](#)

8 961 119-75-71

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Михаил

Частное лицо

На Авито с июля 2019



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ"
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Вичугский производственный участок Ивановского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Здание с квартирой и нежилым помещением ФАП
(вид объекта учета)

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Ивановская область	
Район	Вичугский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Семигорьевское
Населенный пункт	тип	деревня
	наименование	Семигорье
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома	114	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Кв. №		
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	24:201:002:01538580
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

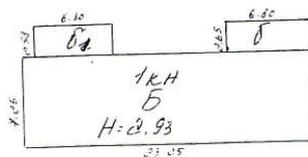
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	



Паспорт составлен по состоянию на « 7 » _____ мая 20 09 _____ года
 Начальник Вичугского производственного участка _____ (подпись) (Ладина О.В.)
(Фамилия И О)

ПЛАН

зеленого участка расположенного
в г. Семипалатинске под № 114
двор № 1211 уч. №
Масштаб 1 : 500 НР



План зеленого участка
№ 1211 по адресу г. Семипалатинск-1.500
двор № 114

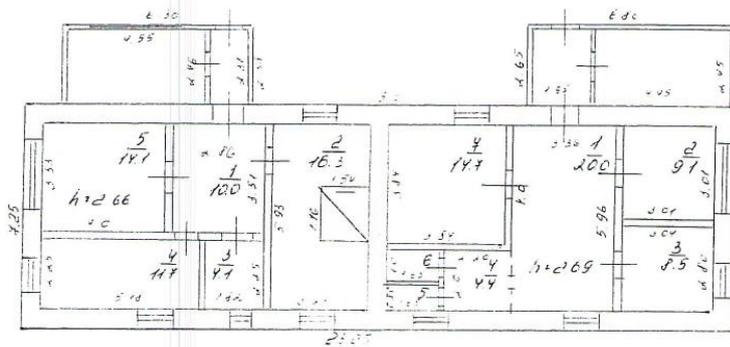
05.06.09 техник Зубова Л.С. ЛА

ПЛАН

строения для *Б*
 ит *Г. Семшеры*

по плану земельного участка

114 кв. №



Государство Россия	Викторское государственное предприятие Филиала «Гипроинжендизпроект» г. Омска Омской области	Инва. №
Лист № <i>1</i>	<i>Дополнительный план межевого границах участка кадастровой Г. Семшеры Г. 114</i>	Масштаб <i>1:200</i>
Дата <i>05.06.09</i>	Исполнитель <i>Теклюк</i>	Ф.И.О. <i>Зубова Л.С.</i>
	Проверил: <i>Бит</i>	Подпись <i>Г.С.</i>

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОСТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Наименование:

Назначение: **Жилое**

Адрес (местоположение): Вичурский район д. (садоводы) д.114

1	2	3	4	5	6	7	8			11	12	13	14	15
							В м.ч. площадь Итого:							
Литера по плану	Этаж	№ квартиры	№ на плане	Наименование помещения	Формула подсчета чистой площади	Общая площадь квартиры	Квартиры	Жилая	Подсобная	Лоджий, балконов и пр. с коэффициентом	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования	Самовольно возведенная или переоборудованная	Примечание
А	1	1	1	Прихожая			10,0		10,0		2,66			
			2	Кухня			16,3		16,3					
			3	Санузел			4,1		4,1					
			4	Жилая			11,7	11,7						
			5	Жилая			14,1	14,1						
				ИТОГО:			56,2	25,8	30,4					

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа
 Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправ.	Износ в %	% износа к строел. гр. 7. У. гр. 8 / 100	Текущие изменения износа в %	
									элементы	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажные								
		надподвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Прислесы	дверные								
		оконные								
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно-и электротехниче-ские работы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснаб.								
		ванны								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
	лифты									
9	Прочие работы									

Итого: 100 X X X% износа,
 приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} * 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} =$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки 1975 Число этажей 1/0

Группа капитальности IV Вид внутренней отделки - простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, осыль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элемента с поправ.	Износ в %	% износа к строен пр.7 X гр.8 пр.7 X гр.8 100	Текущие изменения износа в %		
									эле-менты	к	стро-ебно
				5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	Кирпичный ленточный		5	1	5	40	2,0			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные		31	1	31	40	12,4			
		t=0,60									
2	б) Перегородки	кирпичные		14	1	14	40	5,6			
		Деревянное									
		отепленное									
2	Перекрывающие	чердачное									
		междуэтажные									
		напольные									
4	Крыша	Шиферная		4	1	4	40	1,6			
5	Полы	Дощатые, покрыты линолеумом		9	1	9	35	3,2			
6	Прочие	дверные		8	1	8	35	2,8			
		оконные	2 створные								
7	Местные отделочные работы	Штукатурка, оклейка		5	1	5	35	1,8			
		окраска									
8	Санирование и благоустройство помещений	отопление	газовое	13	1	13	35	4,6			
		вентиляция	да								
		кондиционирование	да								
		водоснабжение	0,996								
		канализация	да								
		электроснабжение	да								
		газоснабжение	да								
		телефон	да								
		вентиляция	0,969								
		теплоты	да								
водоснабжение	0,968										
9	Прочие работы			3	1	3	40	1,2			
Итого:				100	X	100	X	38,0			

приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 38\%$$



VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Итера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Этаж	Метр	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправ.	Износ в %	% износа к строен. гр. 7, 8, 9, 8/100	Текущие изменения износа в %	
										элементы	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	а)	Фундаменты									
		Стены и их наружная отделка									
1	б)	Перегородки									
		перегородки									
2	в)	перегородки									
		междуэтажные									
		напольные									
3	г)	Крыша									
		Полы									
4	д)	Двери									
		Окна									
5	е)	Двери									
		Окна									
6	ж)	Внутренняя отделка									
		отопление									
7	з)	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		горячее водоснаб.									
		вентиляция									
		электроосвещение									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
8	и)	Прочие работы									

увеличенной к 100 по формуле:

$$\frac{\text{Итого: } 100 \quad X \quad X \quad X\% \text{ износа.}}{\text{процент износа (гр. 9) * 100}} = \frac{\text{удельный вес (гр. 7)}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$$

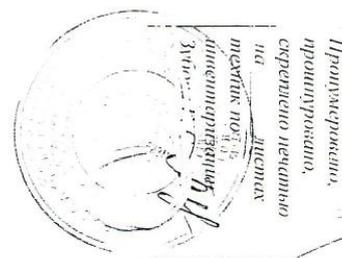
К сведению владельца здания

1. Обо всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации, происшедших в зданиях и земельных участках изменений владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в беспроцентном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962г. № 1497).





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"30" января 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 31.12.2013

Субъект (субъекты) права: Областное бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН: 3701002964, ОГРН: 1023700509470, дата гос.регистрации: 06.05.1998, наименование регистрирующего органа: Администрация города Вичуги, КПП: 370101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ивановская область, г.Вичуга, ул.Больничная, д.1

Вид права: Оперативное управление

Объект права: помещение (литер Б), назначение: нежилое, общая площадь 59,8 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Вичугский район, д.Семигорье, д.114

Кадастровый (или условный) номер: 37:02:010721:904

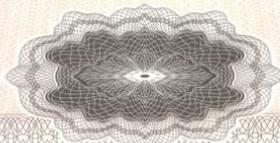
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" января 2014 года сделана запись регистрации № 37-37-13/027/2014-105

ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
Регистратор

Фонарева О.И.



37-СС №422232



Сведения об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.11.2024, поступившего на рассмотрение 26.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов : 4
2024-11-26г. № КУВИ 2024-11-26-10087244			
Кадастровый номер:	37:02:010721:1135		
Номер кадастрового квартала:	37:02:010721		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.03.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 37:02:010721:904; Условный номер 37-37-13/249/2009-036		
Местоположение:	Ивановская область, р-н. Вичугский, д. Семигорье, д. 114		
Площадь:	59,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение (литер Б)		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	423593,3		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:02:010721:904		
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		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.01.1900		

ДОКУМЕНТ СФОРМИРОВАН

полное наименование должности	на основании сведений из ЕДИНОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов : 4
2024-11-26г. № КУВИ 2024-11-26-10087244			
Кадастровый номер:		37:02:010721:1135	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	

ДОКУМЕНТ СФОРМИРОВАН		
на основании сведений из		
полное наименование должности	ЕДИНОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов : 4
2024-11-26г. № КУВИ 2024-11-26-10087244			
Кадастровый номер:		37:02:010721:1135	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Вичутская центральная районная больница, ИНН: 3701002964
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 37-37-13/027/2014-105 30.01.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-37-13/085/2013-225 07.05.2013 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 возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ СФОРМИРОВАН

на основании сведений из

ЕДИНОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов : 4
2024-11-26г. № КУВИ 2024-11-26-10087244			
Кадастровый номер:		37:02:010721:1135	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ СФОРМИРОВАН		
на основании сведений из		
полное наименование должности	ЕДИНОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	инициалы, фамилия

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото № 1



Фото № 4



Фото № 2



Фото № 5



Фото № 3



Фото № 6



Φοτο Νο 7



Φοτο Νο 10



Φοτο Νο 8



Φοτο Νο 11



Φοτο Νο 9



Φοτο Νο 12



Φοτο Νο 13





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

31.05.2024 г.

№ 3150

**Румянцева
Екатерина Алексеевна**

Включен(а) в реестр членов от 31.05.2024 г.
Реестровый номер 3150

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 30.05.2024 г.

Генеральный директор

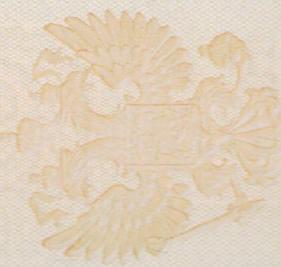


М. О. Ильин

001826

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 314



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 373894

Настоящий диплом выдан

Румянцевой
(фамилия и имя)

Екатерине Алексеевне

в том, что она(а) с *01* ноября 2009 г. по *28* мая 2010 г.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*

«Московская финансово-промышленная академия»
(наименование образовательного учреждения (организации), осуществляющей профессиональную переподготовку)

по *программе*

(наименование программы, в соответствии с которой осуществлялось образование)

«Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от *28* мая 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Румянцева*

(фамилия и отчество)

Екатерины Алексеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

(наименование)

стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город *Москва* *2010*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Национальное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Международная академия оценки и консалтинга"

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772401315838

Документ о квалификации

Регистрационный номер
2098

Города
Москва

Дата выдачи

12 мая 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Румянцева
Екатерина Алексеевна**

прошел(а) повышение квалификации в (на)
НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной
профессиональной программе "Оценочная деятельность"
в объеме 104 часа.

за время обучения сдав(а) экзамены и зачета
по основным дисциплинам программы

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

Итоговая работа на тему: нет



подпись

секретарь

Е.М. Трейгер

И.М. Захарчук

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036265-1

« 27 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Румянцевой Екатерине Алексеевне

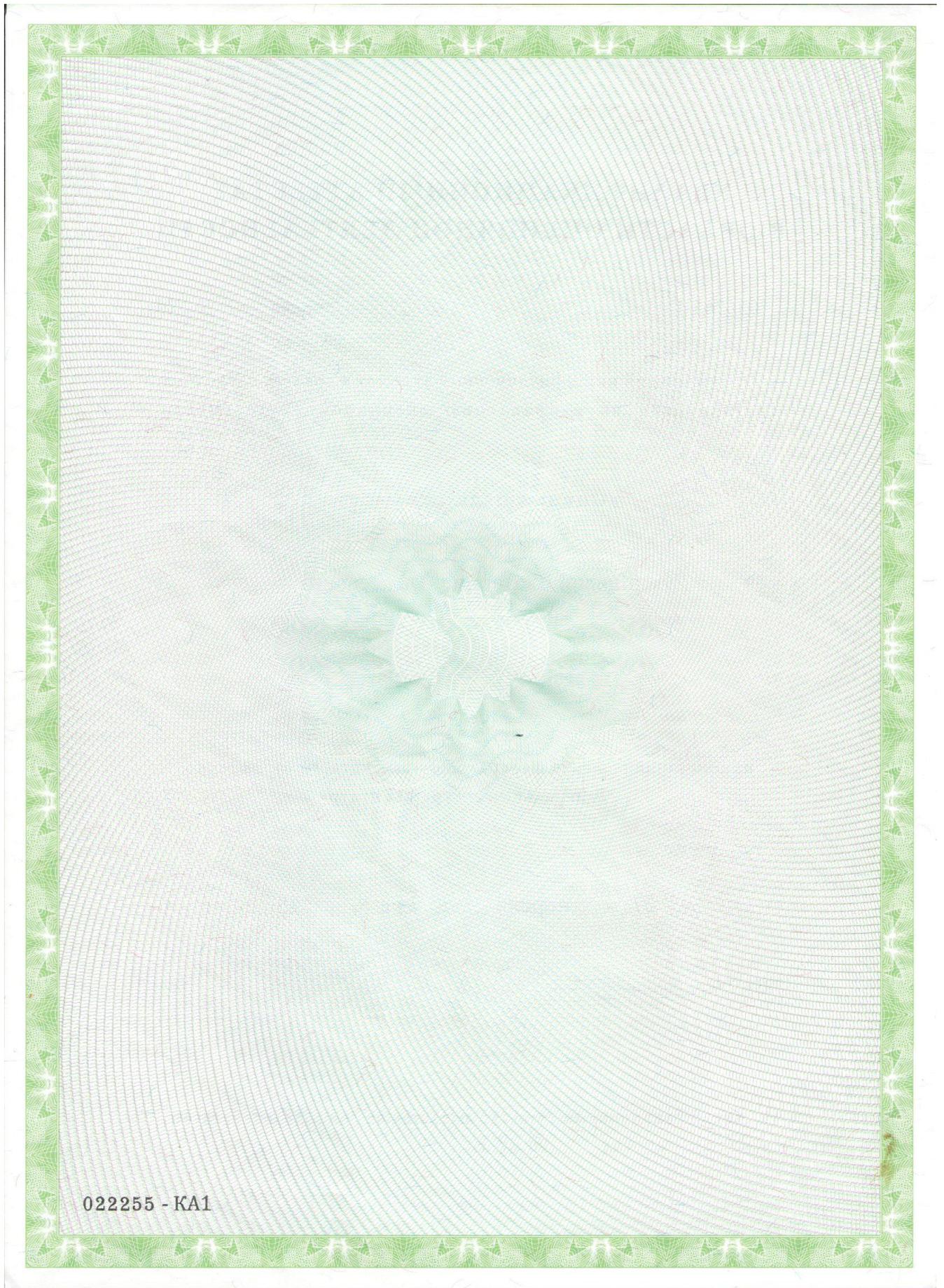
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » апреля 20 24 г. № 345

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » апреля 20 27 г.



022255 - KA1

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-561-072560/24

«27» мая 2024 г.

г. Иваново

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Румянцева Екатерина Алексеевна Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ 24 10 507380, выдан 21.10.2010 г. Отделом УФМС России по Ивановской области в Кинешемском муниципальном районе Адрес регистрации: Россия, 155815, Ивановская обл., г. Кинешма, пр-д 1-й Почтовый, д. 6, кв. 36
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2. ИНН: 7705042179 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области Россия, 153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «27» мая 2024 г. по «26» мая 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч рублей) . 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч рублей) . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей) . 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 900,00 (Девятьсот рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» июня 2024 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
10. УВЕДОМЛЕНИЯ:	10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора. 10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	katiha.rum.1982@mail.ru	Kseniya.Kochetkova@ingos.ru, filial@ivanovo.ingos.ru
телефонная связь:		+7 (4932) 59-09-57, +7 (4932) 59-09-58

СТРАХОВАТЕЛЬ: Румянцева Екатерина Алексеевна

От Страхователя:

Румянцева Екатерина Алексеевна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: *Иванов*
Сараев Сергей Владимирович, Начальник Отдела страхования корпоративных рисков Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области, доверенность № 12345678-561/24 от 01.02.2024 г.

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

**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-561-040331/24 от 22 марта 2024 г.

г. Иваново, Россия

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка»
Юридический адрес: 155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, д. 9
ИНН: 3703012446
E-mail: rosbiznesocenka@mail.ru
Тел.: +7 (49331) 5-80-51

2. СТРАХОВЩИК:

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

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

3.1. С «26» марта 2024 г. по «25» марта 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА
И ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)**.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей)**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300,00 (Шесть тысяч триста рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «05» апреля 2024 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» марта 2017 г.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

Страхователь _____

Страховщик _____

1

(убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

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

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

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

4. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка»

От Страхователя:

Коновалов Олег Александрович, Директор,
действующий на основании Устава



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

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Сараев Сергей Владимирович, Начальник ОСКР
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области,
доверенность № 1254039-561/24 от 01.02.2024 г.

