



# **ВАШ Эксперт**

## **Независимая оценка имущества**

Россия, 153037, Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д. 34,  
тел. (4932) 34-45-48, 8(920)671-00-91, e-mail: v-expert@list.ru,  
наш сайт: [www.v-experto.ru](http://www.v-experto.ru)

# **Отчет № 24/03-23**

*Об оценке объекта недвижимости с кадастровым номером: 37:24:030125:47, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Рыбинская, д. 57*

**Заказчик:** БГУ Ивановской области «Ивоблветлаборатория»

**Дата оценки:** 16 марта 2023 года

**Дата составления отчета:** 22 марта 2023 года

**Иваново 2023 г.**

## Содержание:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	6
4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	6
5. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	7
6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	7
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	14
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	30
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....	39
12.ПРИЛОЖЕНИЯ .....	41

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	24/03-23
Дата составления отчета об оценке	22 марта 2023 года

### 1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №13/03-23 от 16.03.2023 года, заключенный между оценщиком и заказчиком

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	- нежилое здание – гараж, площадь 64,6 кв.м., кадастровый номер: 37:24:030125:47, этажность: 1,
Адрес объекта оценки	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Рыбинская, д. 57

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (руб.)

Объект оценки	Здание гаража
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	260 495,62 руб.
Доходный подход	не применялся

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

<b>Итоговая величина рыночной стоимости здания гаража</b>	<b>260 000 (двести шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 43 333 руб.</b>
---	--

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Итоговая стоимость может быть использована только по предполагаемому использованию.
2. Величина итоговой стоимости действительна только на дату оценки.
3. Итоговая величина стоимости объекта оценки относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости с частью объекта является неправомерным.

## 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	- нежилое здание – гараж, площадь 64,6 кв.м., кадастровый номер: 37:24:030125:47, этажность: 1, Место нахождения: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Рыбинская, д. 57
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации и каждой из его частей (при наличии)	Не имеет составных частей.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность Собственник здания гаража: БГУ Ивановской области «Ивоблветлаборатория» (по данным Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2022).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность Собственник здания гаража: БГУ Ивановской области «Ивоблветлаборатория» (по данным Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2022). Ограничение (обременение) права: нет сведений на дату оценки.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2022
Предполагаемое ис-	Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком

пользование результатов оценки и связанные с этим ограничения	оценки для дальнейшей реализации здания гаража. В связи с этим результат оценки может быть использован только по предполагаемому использованию.
Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться стоимость	Не указывать (выполнение п. 30 ФСО №7 – не требуется)
Дата оценки	16 марта 2023 года
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки).</p> <p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для дальнейшей продажи здания гаража.</p> <p>Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.</p>
Соответствие проводимой оценки законодательству в области оценочной деятельности	Оценка проводится в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости	<p>- предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</p> <p>- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;</p>
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Специальные допущения	отсутствуют
Иные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки	<p>Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание.</p> <p>После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки.</p> <p>В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной. Размер вознаграждения Оценщика ни в коей мере не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целями оценки. Но этот Отчет не является гарантией того, что будущие партнеры согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.</p> <p>Оценка выполнена в условиях высокой неопределенности; под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ).</p> <p>При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может</p>

	<p>достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости;</p> <p>Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;</p> <p>Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;</p> <p>После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.</p>
Ограничения оценки	Перечислены в п. 7 настоящего отчета об оценке
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (заключения о стоимости, сведения об Оценщике и Исполнителях, любые выдержки из отчета), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и прочих иных целях без предварительного письменного разрешения Оценщиков.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составлен на бумажном носителе.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Предполагаемым пользователем результатом оценки является Заказчик оценки.
Формы представления итоговой стоимости	После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
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

Наименование	БГУ Ивановской области «Ивоблветлаборатория»
Реквизиты	Юридический, фактический адрес: РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Ташкентская, д. 66 ИНН 3702050255, КПП 370201001

### 3.2. Сведения об оценщике

ФИО, контактная информация	Шмелева Ирина Николаевна, тел. 89109906561, e-mail: 89109906561@mail.ru Адрес местонахождения: Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 34
Документ, удостоверяющий личность	серия 2407 №329057 выдан Отделением УФМС России по Ивановской области в Ивановском районе 27.09.2007 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», г. Москва, пер. Хохловский, д. 13, стр. 1. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 000557, регистрационный № 0557. Дата внесения в реестр: 16.01.2012г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом ПП № 241762, регистрационный №000721 выдан 29.06.2011г. ГОУ ВПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет». - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность» №772401315880 выдано НОУ ВПО «МАОК», регистрационный №2198 от 16.04.2015 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №023825-1 от 02.07.2021г
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность <i>Шмелевой Ирины Николаевны</i> при осуществлении профессиональной деятельности застрахована с 01.06.2020г по 31.05.2023г в САО «ВСК» (страховой полис №2000SB4002436 от 31.05.2020г), страховая сумма: 300 000 руб
Стаж работы в оценочной деятельности	Шмелева И.Н. – 11 лет
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ООО «ВАШ Эксперт»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ВАШ Эксперт» ОГРН 1183702010216, дата присвоения 25 мая 2018 года, фактический адрес: г. Иваново, пр. Ленина, д. 34, юридический адрес: г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57.
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Деятельность ООО «ВАШ Эксперт» застрахована в АО «Альфастрахование», страховой полис № 4091R/776/00023/22 страховая сумма 5 000 000 рублей, срок действия полиса с 18.06.2022 г. по 17.06.2023 г

### 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 обязательственных 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.

## 5. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

## 6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

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: например, стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).

4. Иные документы методического характера:

1. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом Ассоциации оценщиков «ЭС»
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2004.
3. Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.
4. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие /В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.:КНОРУС, 2008. – 224 с.
5. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р), распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
6. Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2021
7. С. А. Табакова, А. В. Дидковская. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020. — 164 с.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

**Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих 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 в соответствии с предоставленными документами являлись:

1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2022

**Сведения об имущественных правах**

Собственность

Собственник здания гаража: БГУ Ивановской области «Ивоблветлаборатория» (по данным Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2022).

**Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки**

Нет сведений на дату оценки

**Информация о текущем использовании объекта оценки**

Оцениваемое здание не используется на дату оценки.

### Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 1

<b>Местоположение объекта оценки</b>	
Расположение объекта	Объекты оценки расположены в Ивановской области, г. Иваново, ул. Рыбинская, д. 57
<b>Характеристика расположения</b>	
Окружающая застройка	жилой частный сектор
Транспортная доступность	Удовлетворительная. Подъездной путь – грунтовая дорога.
Экологическая обстановка	Загрязненность воздуха и водоемов, уровень шума – средний. Чистота и освещенность территории – удовлетворительная.
<b>Общая характеристика здания гаража</b>	
Наименование	гараж
Назначение	нежилое здание
Кадастровый номер	37:24:030125:47
Фактическое использование	не используется на дату оценки
Год ввода в эксплуатацию	Нет сведений
Количество этажей	1
Общая площадь, кв.м	64,6
Материал стен	кирпич
Инженерные сети (коммуникации)	электроснабжение
Балансовая стоимость, руб.	22457,6
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	-
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	не установлены

## Объект оценки на карте г. Иваново Ивановской области:

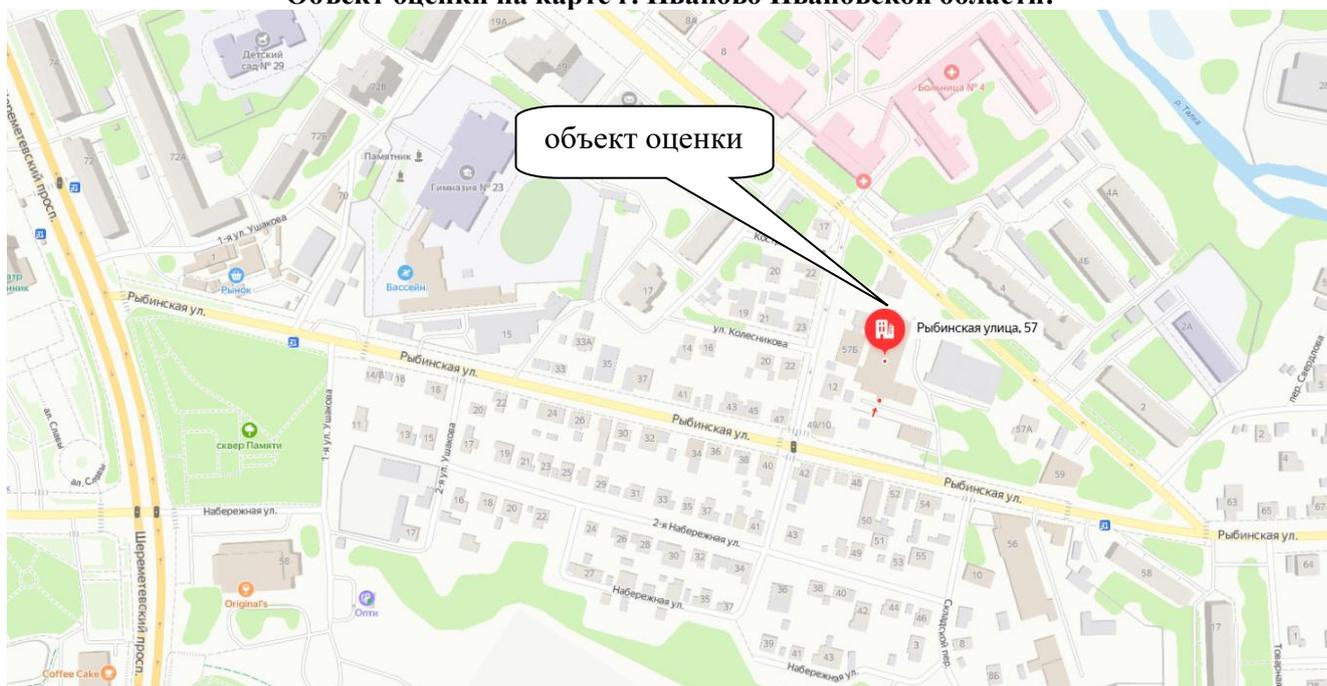


Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте г. Иваново (источник информации: <https://yandex.ru/maps/>)

## Местоположение и транспортная доступность объекта оценки в г. Иваново

Таблица 2. Описание местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Рыбинская, д. 57	-Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2022 -Свидетельство о гос. регистрации права 37-СС №570504
Локальное местоположение	Объект оценки расположен в местечке Ушаково, на отдалении от крупных транспортных артерий (ближайшая автодорога – пр. Шереметевский)	<a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a>
Преобладающая застройка микрорайона	жилой частный сектор	<a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a>
Транспортная и пешеходная доступность	Удовлетворительная для личного транспорта	<a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a>
Характеристика социальной инфраструктуры	Инфраструктура объекта оценки характеризуется как средне развитая.	<a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a>
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	-

## Сведения об износе

### Понятие износа

В настоящее время в отечественной оценочной практике при использовании термина износ подразумевается физический износ. В качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда (**основных фондов**), постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.).

Объекты оценки подвержены физическому износу.

## **Сведения об устареваниях**

### *Понятие устаревания*

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

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

### *Функциональное устаревание*

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. 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) устаревание*

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения.

Так как в последующем при определении рыночной стоимости земельного участка в настоящем отчете рассматриваются земельные участки, имеющие аналогичные факторы внешнего воздействия, данный параметр (внешнее устаревание) не учитывается, а поэтому и не исследуется в рамках настоящего подраздела отчета.

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

Для объектов оценки, функциональное и внешнее устаревания не выявлено.

## **7.2. Перечень использованных документов**

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

### **I. Законы и нормативные акты:**

- 1) «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 N 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция);
- 2) «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (действующая редакция);
- 3) «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22 декабря 2004 года (действующая редакция);
- 4) 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);
- 5) Приказ Департамента управления имуществом Ивановской области от 25.11.2014 № 105 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленного назначения на территории Ивановской области», который вступил в силу 27.11.2014 года.

### **II. Методическая литература**

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2021

- 1) 7. С. А. Табакова, А. В. Дидковская. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020. — 164 с
- 2) Материалы общероссийского информационно-аналитического и научно-практического журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации».
- 3) Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2004.
- 4) Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.

- 5) Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие /В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.:КНОРУС, 2008. – 224 с.
- 6) МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р), распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

### **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://ivanovo.gks.ru/>;
  - 5) Портал Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Режим доступа: <http://to37.rosreestr.ru/>;
  - 6) Интернет-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://portal.rosreestr.ru/>;
  - 7) Портал газеты объявлений «Из рук в руки» <http://ivanovskaya-obl.irr.ru/>;
  - 8) Портал газеты объявлений «Частник» <http://realty.ob.chastnik.ru/>;
  - 9) Портал «Росриэлт» <http://www.rosrealt.ru/>;
  - 10) Портал бесплатных объявлений «Авито» <https://www.avito.ru/>;
  - 11) Информационная система «Центр» <http://ivanovodom.ru/>;
  - 12) Портал «Яндекс.Карты». Режим доступа: <https://maps.yandex.ru>.
- В отчете могут быть использованы и другие источники.

### **7.3. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации**

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. 11);
- 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).

## **8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

### **8.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки**

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

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

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

или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта. Оценка проводится без учета прав и ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации.

3. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т. е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.

4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.

5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

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

7. 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.

8. 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.

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

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценщик исходил из того, что объект оценки 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.

17. От Оценщика не требуется производить обмер оцениваемого земельного участка. Ему следует полагаться на достоверность информации о размерах земельного участка, предоставленной Заказчиком.

18. Оценка выполнена в условиях высокой неопределенности; под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости;

19. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;

20. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным; После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

21. Результат оценки объектов оценки представить в виде отчета об определении рыночной стоимости объектов.

## **8.2. 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 информации приведена в разделе 7.3.

## **8.3. 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 объект оценки 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 оцениваемого земельного участка. Ему следует полагаться на достоверность информации о размерах земельного участка, предоставленной Заказчиком.

## **9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки** **Социально-экономическое положение России на дату оценки <sup>1</sup>**

В апреле на фоне беспрецедентного санкционного давления, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на -3,0% г/г после роста на 1,3% г/г в марте.

Основными факторами снижения ВВП в апреле стали транспортно-логистические ограничения, а также сокращение внутреннего спроса. Из базовых отраслей экономики существенный спад продемонстрировали оптовая торговля (-11,9% г/г в апреле после -0,3% г/г месяцем ранее) и грузовой транспорт (-5,9% г/г после +3,6% г/г). Объем промышленного производства по итогам апреля снизился на -1,6% г/г (после +3,0% г/г в марте). При этом в добывающих отраслях наблюдалось существенное ухудшение годовой динамики (-1,6% г/г после роста на 7,8% г/г в марте) за счет добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности зафиксирован умеренный спад на -2,1% г/г (-0,3% г/г месяцем ранее). Вместе с тем ситуация по обрабатывающим отраслям складывалась неравномерно: с одной стороны, наблюдался существенный спад в отраслях машиностроительного комплекса (в первую очередь, автомобилестроении), нефтепереработке и ряде других отраслей. С другой стороны, продолжился рост выпуска фармацевтической отрасли, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции. Значимый вклад в снижение ВВП в апреле также внесло сокращение потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг, по оценке Минэкономразвития России, сократился на -6,7% г/г в апреле (в марте – рост на +3,3% г/г), в первую очередь, за счет розничного товарооборота.

Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте.

Несмотря на снижение экономической активности, ситуация на рынке труда в апреле оставалась стабильной. Уровень безработицы в апреле обновил исторический минимум (4,0% от рабочей силы после 4,1% месяцем ранее), как и численность безработных (3,0 млн человек).

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 1 кв. 2022 г. выросли на 12,8% г/г, что стало максимальным темпом роста с 2012 года. По данным крупных и средних предприятий, рост инвестиционной активности наблюдался практически во всех отраслях, при этом основным источником финансирования стали собственные средства компаний.

В апреле продолжилось снижение кредитной активности. Кредит экономике в апреле, по предварительным данным, снизился на -0,3% м/м после -0,2% м/м в марте (в годовом выражении – замедление до 13,5% г/г после 16,9% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте потребительского кредитования (-1,8% м/м в апреле). При этом в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования (-0,03% м/м и -0,1% м/м соответственно) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

Расходы бюджетной системы за январь–апрель 2022 г. выше аналогичного периода предыдущего года (прирост составил 14,6% или +2 011 млрд рублей). Одновременно растут доходы бюджетной системы (прирост к январю–апрелю 2021 г. 28,3% или +4 101 млрд рублей, в том числе нефтегазовые доходы выросли к 2021 г. на 90,6% или +2 275 млрд рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–апрель 2022 г. профицит бюджетной системы составил 2 822 млрд рублей, что выше показателя за аналогичный период 2021 г., когда бюджетная система была исполнена с профицитом 733 млрд рублей.

<sup>1</sup> file:///C:/Users/Home/Downloads/20220601.pdf

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.22	янв.-апр.22 / янв.-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	1,7	4,0	-3,0	7,2	3,5	1,3	4,1	5,6	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3	-2,7
Сельское хозяйство	2,3	2,2	3,2	2,9	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0	1,3
Строительство	5,6	10,7	7,9	18,2	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9	0,7
Розничная торговля	0,1	7,0	-9,7	23,1	3,6	2,2	5,7	3,2	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8	-3,2
Платные услуги населению	9,1	14,4	3,1	60,2	11,2	7,5	11,8	14,8	14,1	10,5	14,0	48,9	-6,0	-14,6
Общественное питание	2,6	18,8	-6,4	110,6	5,9	-0,1	8,9	9,4	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7	-22,4
Грузооборот транспорта	1,6	3,5	-5,9	0,0	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5	-4,9
Инвестиции в основной капитал	12,8 <sup>2</sup>	16,5 <sup>2</sup>			12,8				7,7	7,6	7,9	11,0	3,3	-0,5
Промышленное производство	3,9	4,5	-1,6	5,4	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	5,9	-0,2	-1,6	-3,4	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0	-6,5
Обрабатывающие производства	3,2	7,3	-2,1	11,7	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7	1,3
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1 <sup>2</sup>	4,7 <sup>2</sup>	-	-	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5 <sup>3</sup>	2,8	2,0	5,5	1,6	3,8
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	15,0 <sup>2</sup>	23,3 <sup>2</sup>	-	-	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5 <sup>3</sup>	11,3	9,0	11,8	7,2	7,3
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0 <sup>2</sup>	-4,8 <sup>2</sup>	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8	-1,4
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2 <sup>2</sup>	-5,2 <sup>2</sup>	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0	-2,0
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,3	0,5	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4	-0,6
млн чел.	74,7	-	74,9	-	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0	74,9
млн чел. (SA)	75,2	-	75,1	-	75,2	75,0	75,3	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.22	янв.-апр.22 / янв.-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
<b>Численность занятых</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,9	2,3	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6	-1,9
млн чел.	71,6	-	71,9	-	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6
млн чел. (SA)	72,1	-	72,2	-	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4	-
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-24,6	-15,2	-22,9	-29,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4	24,7
млн чел.	3,1	-	3,0	-	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2	4,3
млн чел. (SA)	3,1	-	3,0	-	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1	-
<b>Уровень занятости</b>														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,0	-	60,2	-	60,0	60,0	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9	-
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	4,2	-	4,0	-	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8
SA	4,1	-	4,0	-	4,1	4,0	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России

<sup>2</sup> Данные за январь-март 2022 г.

<sup>2</sup> Уточненные данные за 2021 г.

**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.22	янв.-апр.22 / янв.-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
<b>Промышленное производство</b>	<b>3,9</b>	<b>4,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>5,4</b>	<b>5,9</b>	<b>3,0</b>	<b>6,3</b>	<b>8,6</b>	<b>5,3</b>	<b>7,1</b>	<b>6,0</b>	<b>9,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-2,1</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>5,9</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,6</b>	<b>-3,4</b>	<b>8,5</b>	<b>7,8</b>	<b>8,7</b>	<b>9,1</b>	<b>4,8</b>	<b>10,5</b>	<b>9,0</b>	<b>7,5</b>	<b>-7,0</b>	<b>-6,5</b>
добыча угля	-1,9	6,8	-6,5	0,9	-0,3	-4,7	1,6	2,7	7,6	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,6	-4,3	-3,6	-9,3	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	8,4	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,2	0,1	-1,5	-1,8	0,7	-1,0	1,2	2,2	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	4,1	22,6	6,0	106,8	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,4	14,5	7,1	13,4	20,0	15,7	19,0	27	17,6	39,4	19,5	12,3	-4,2	4,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>3,2</b>	<b>7,3</b>	<b>-2,1</b>	<b>11,7</b>	<b>5,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>6,9</b>	<b>10,1</b>	<b>5,0</b>	<b>5,2</b>	<b>3,6</b>	<b>10,8</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>
пищевая промышленность	2,8	4,4	-0,9	3,3	4,1	1,9	4,5	6,3	3,9	6,3	4,9	3,5	0,6	2,8
<i>в т.ч.</i>														
<i>пищевые продукты</i>	1,9	2,4	-2,0	1,9	3,2	1,1	3,9	5,0	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7	3,1
<i>напитки</i>	11,9	17,5	10,6	11,5	12,5	11,7	9,8	16,9	8,6	13,5	11,7	2,6	6,8	1,5
<i>табачные изделия</i>	-10,8	-1,3	-18,5	-0,6	-8,0	-16,3	-0,9	-5,1	1,9	-0,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	-1,1	10,6	-7,6	29,9	1,2	0,8	-0,5	4,0	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3	1,3
<i>в т.ч.</i>														
<i>текстильные изделия</i>	-2,5	11,1	-6,5	13,0	-1,4	-4,4	-4,2	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
<i>одежда</i>	-1,3	9,7	-9,4	29,8	1,9	3,6	-0,1	2,2	3,0	-0,8	-3,2	15,0	1,8	0,3
<i>кожа и изделия из нее</i>	1,9	12,4	-4,8	63,3	4,5	2,9	5,4	5,9	11,4	10,6	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	5,2	10,9	0,1	15,9	7,0	2,6	8,5	10,7	8,7	9,3	8,6	14,9	2,3	1,5
<i>в т.ч.</i>														
<i>обработка древесины и производство изделий из нее</i>	1,8	11,1	-3,9	22,4	3,8	-0,2	7,3	5,0	7,9	4,8	5,5	18,6	3,8	-1,7
<i>бумага и бумажные изделия</i>	4,2	10,2	-2,9	8,6	6,8	0,4	8,1	12,9	9,2	10,5	8,6	13,8	3,8	5,1
<i>деятельность полиграфическая и копирование носителей информации</i>	17,8	11,2	21,3	18,1	16,5	18,0	13,1	18,6	9,1	17,2	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,2	-4,0	-10,0	-5,2	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6	-5,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.22	янв.-апр.22 / янв.-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	5,6	16,3	0,2	10,0	7,5	7,3	10,8	4,8	7,1	5,4	4,0	9,1	10,9	9,0
<i>в т.ч.</i>														
<i>химические вещества и химические продукты</i>	1,0	7,3	-6,1	1,3	3,4	-0,5	7,5	3,6	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7	7,3
<i>лекарственные средства и медицинские материалы</i>	28,2	61,7	31,9	28,3	27,0	46,8	27,7	6,8	11,5	9,5	3,4	-0,1	39,4	20,9
<i>резиновые и пластмассовые изделия</i>	5,3	18,6	-0,9	26,1	7,6	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,1	13,7	4,8	25,6	12,3	9,2	15,4	13,2	7,5	9,7	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	5,3	4,2	3,6	14,5	6,0	1,3	3,3	17,6	2,0	3,3	1,1	8,3	-4,3	-1,0
<i>в т.ч.</i>														
<i>металлургия</i>	3,1	1,6	2,9	5,0	3,2	2,1	4,0	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
<i>готовые металлические изделия</i>	12,1	12,4	5,9	44,8	14,7	-1,1	1,2	60,9	3,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	0,4	22,0	-6,5	48,1	3,1	-7,6	8,8	15,6	9,7	4,7	3,0	28,1	12,7	2,4
<i>в т.ч.</i>														
<i>компьютеры, электроника, оптика</i>	14,4	32,0	20,3	73,0	12,2	14,5	5,8	16,3	7,9	11,4	-5,4	21,9	7,4	3,3
<i>электрооборудование</i>	-2,6	10,5	-8,2	26,6	-0,6	-11,0	1,3	13,8	6,3	5,5	0,6	14,0	6,7	-0,8
<i>машины и оборудование, не вкл. в другие группировки</i>	17,4	28,1	12,6	44,6	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,0	18,3	2,7	9,6
<i>автотранспортные, прицепы и полуприцепы</i>	-27,6	-1,1	-61,5	-2,3	-14,0	-45,5	2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	15,3	-12,1
<i>прочие транспортные средства и оборудование</i>	-3,1	23,3	-6,6	31,7	-1,6	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	4,1	15,3	2,9	36,5	4,5	-2,8	7,3	13,9	2,2	-4,8	-1,6	16,9	4,8	9,9
<i>в т.ч.</i>														
<i>мебель</i>	8,1	42,9	6,8	91,8	8,6	5,7	16,6	3,3	14,1	-2,5	6,1	48,7	21,3	6,7
<i>прочие готовые изделия</i>	6,3	28,0	-1,4	56,2	9,1	7,6	5,9	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7	2,1
<i>ремонт и монтаж машин и оборудования</i>	2,8	7,5	2,7	21,4	2,9	-6,3	5,5	16,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2	11,9
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>0,2</b>	<b>7,9</b>	<b>2,0</b>	<b>7,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,5</b>	<b>-4,2</b>	<b>2,0</b>	<b>6,8</b>	<b>4,5</b>	<b>7,8</b>	<b>7,0</b>	<b>8,3</b>	<b>-2,4</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>1,3</b>	<b>18,5</b>	<b>-8,0</b>	<b>19,6</b>	<b>4,9</b>	<b>7,2</b>	<b>6,9</b>	<b>0,4</b>	<b>15,8</b>	<b>8,9</b>	<b>13,7</b>	<b>29,5</b>	<b>12,6</b>	<b>2,2</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ<sup>2</sup>

На неделе с 18 по 24 июня 2022 г. после двух недель дефляции цены не изменились. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 16,22% г/г. Продолжается снижение цен в сегменте продовольственных товаров (-0,30%), где сохраняются высокие темпы удешевления овощей и фруктов. В сегменте непродовольственных товаров рост цен околонулевой (+0,04%). Цены на бензин продолжили снижаться (шестнадцатую неделю подряд). На услуги рост цен ускорился из-за сезонного удорожания туристических услуг.

### Потребительская инфляция с 18 по 24 июня

1. За неделю с 18 по 24 июня цены не изменились (0,00% после -0,12% и -0,14% двумя неделями ранее). В годовом выражении инфляция по состоянию на 24 июня снизилась до 16,22% г/г (на 17 июня: 16,42% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,30% после -0,25% неделе ранее за счет ускорившегося удешевления плодоовощной продукции (-3,94% после -2,46%). При этом на прочее продовольствие темпы роста цен увеличились (0,22% после 0,07%) из-за возобновления либо ускорения роста цен на отдельные продукты питания (мясопродукты, молочная продукция, хлебобулочные и кондитерские изделия). Вместе с тем яйца и сахар продолжили дешеветь, а на макаронные и крупяные изделия снижение цен возобновилось.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены незначительно выросли (+0,04%). Вместе с тем продолжается дефляция по широкому перечню товарных групп (электро- и бытовые приборы, медикаменты, строительные материалы, легковые автомобили). Цены на автомобильный бензин продолжают снижаться шестнадцатую неделю подряд.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг после двух недель дефляции рост цен ускорился (0,79% после -0,38% и -0,05% соответственно) в связи с сезонным удорожанием стоимости авиабилетов и санаторно-оздоровительных услуг.

### Мировые рынки

5. На неделе с 17 по 24 июня на мировых рынках продовольствия снижение цен ускорилось (-5,8% после -2,0% недель ранее). В годовом выражении в июне рост цен сохранился на высоких уровнях и составил 25,5% г/г.

6. На отчетной неделе снизилась стоимость всех основных групп продовольственных товаров. Ускорилось падение цен на пшеницу в США (-10,7%) и Франции (-8,2%), уменьшились котировки кукурузы (-4,4%). Цены на сахар-сырец снижаются пятую неделю подряд (-1,2%). Продолжило дешеветь соевое масло (-5,5%). Незначительно снизилась стоимость говядины (-0,3%) и свинины (-0,1%).

7. На мировом рынке удобрений на отчетной неделе цены увеличились на 3,4% (-1,6% недель ранее). В годовом выражении в июне прирост цен составил 23,7% г/г. Ценовая динамика была обусловлена удорожанием азотных удобрений на 8,5%. При этом стоимость смешанных удобрений скорректировалась вниз на -1,7%.

8. На мировом рынке черных металлов продолжается снижение цен (-4,5% после -5,5% недель ранее): железная руда (-10,7%), металлический лом (-2,7%), арматура (-2,0%) и прокат (-2,5%). В годовом выражении в июне черные металлы подешевели на 18,0% г/г. Схожая динамика наблюдается на рынке цветных металлов (-7,0% после -5,9% недель ранее). Наиболее сильно снизилась стоимость никеля (-12,7%) и меди (-6,5%). Цены на алюминий снижались более умеренно (-1,7%). В годовом выражении в июне рост цен на цветные металлы составил 17,0% г/г.

<sup>2</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/9a0d20ee1013021f121dcab49fd35e64/18052022.pdf>

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 18 ПО 24 ИЮНЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 24 июня							2021 год
	Вес, %	±/±	с начала месяца	18 - 24 июня	11 - 17 июня	на 24 июня (с нач. года)	май (м/м)	июнь (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>100,0</b>	<b>16,22</b>	<b>-0,26</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,12</b>	<b>11,51</b>	<b>0,12</b>	<b>0,69</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>38,1</b>	<b>18,10</b>	<b>-1,02</b>	<b>-0,30</b>	<b>-0,25</b>	<b>12,63</b>	<b>0,60</b>	<b>0,64</b>
- без плодоовощной продукции	33,5	19,41	0,42	0,22	0,07	12,67	1,04	0,40
- плодоовощная продукция	4,6	9,73	-10,38	-3,94	-2,46	12,33	-2,21	2,35
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>35,6</b>	<b>18,55</b>	<b>0,03</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>13,41</b>	<b>-0,09</b>	<b>0,68</b>
- без бензина	31,3	20,49	0,05	0,05	0,01	15,22	-0,08	0,69
- бензин автомобильный	4,4	4,70	-0,10	-0,03	-0,03	0,40	-0,18	0,58
<b>Услуги (туристические и регулируемые)*</b>	<b>13,3</b>	<b>9,21</b>	<b>0,67</b>	<b>0,79</b>	<b>-0,38</b>	<b>2,54</b>	<b>-0,49</b>	<b>0,96</b>
Услуги (май)	26,3	10,03	-	-	-	-	-0,32	-
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>								
<i>Мясо и птица</i>								
Баранина	0,1	10,74	0,78	0,35	0,12	9,12	0,99	1,86
Говядина	0,7	24,17	0,24	0,22	0,08	14,03	0,94	0,57
Куры	1,0	13,27	-0,49	-0,15	0,06	2,77	-0,83	0,05
Свинина	0,8	8,66	-1,30	-0,43	-0,14	0,65	-0,97	0,87
<i>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</i>								
Рис	0,2	40,94	1,60	0,41	0,38	30,29	2,37	0,23
Хлеб	0,7	17,75	0,60	0,27	0,09	11,08	1,02	0,54
Пшеница	0,0	11,88	-0,24	-0,11	-0,02	9,42	0,86	-0,08
Мука	0,8	26,30	-0,03	-0,24	0,10	14,80	0,62	0,04
Крупа гречневая	0,2	38,34	-1,25	-0,34	-0,30	19,22	0,65	1,72
<i>Прочие продовольственные товары</i>								
Соль	0,1	34,36	0,71	0,40	-0,02	29,20	3,31	0,36
Молоко	1,0	23,23	-0,51	0,10	-0,17	13,60	0,92	0,41
Чай	0,2	27,15	-0,08	0,05	0,32	23,61	1,93	0,29
Масло подсолнечное	0,4	17,13	-0,12	0,01	-0,03	13,24	1,81	0,46
Рыба	0,2	7,41	-0,04	-0,04	0,15	6,53	0,52	0,96
Масло сливочное	0,7	26,14	0,18	-0,05	0,11	15,07	0,63	0,36
Яйца	0,6	6,08	-2,70	-0,46	-0,61	-13,86	-11,62	-12,22
Вермишель	0,1	27,43	-0,50	-0,48	0,36	15,90	0,04	0,13
Сахар	0,4	50,14	-6,30	-2,63	-2,01	37,13	-3,26	0,81
<i>Детское питание</i>								
Консервы мясные	0,01	20,86	0,79	0,19	-0,03	14,69	1,66	1,26
Консервы овощные	0,02	24,67	0,58	0,11	0,21	18,41	1,56	0,35
Консервы фруктово-ягодные	0,03	21,63	-0,15	-0,43	0,30	15,65	1,93	0,67
Смеси сухие молочные	0,05	18,73	-0,09	-0,56	-0,18	16,80	3,50	0,45
<i>Фруктовоовощная продукция</i>								
Огурцы	0,6	-6,94	-13,12	0,69	-0,14	-37,92	-25,06	-21,76
Яблоки	0,6	24,53	1,11	-0,43	0,27	40,94	5,46	0,81
Морковь	0,1	-17,35	-8,65	-3,78	-1,99	44,51	-1,68	37,04
Лук	0,1	39,74	-8,65	-5,43	-2,09	69,23	9,89	2,14
Картофель	0,4	6,06	-4,98	-5,69	-0,24	33,30	9,97	20,30
Томаты	0,5	9,60	-23,36	-5,77	-6,49	-10,92	-14,07	-16,21
Капуста	0,2	33,74	-27,96	-13,57	-9,72	-1,46	-17,79	14,27
<i>Отдельные непродовольственные товары</i>								
Автомобиль иностранный	2,4	47,78	0,02	0,01	-0,03	38,67	0,39	1,29
Медикаменты	2,2	10,74	-0,56	-0,02	-0,21	12,47	-1,09	0,17
Бензин	4,4	4,70	-0,10	-0,03	-0,03	0,40	-0,18	0,58
Автомобиль отечественный	0,9	43,49	-0,12	-0,12	0,00	28,49	0,01	0,01
Строительные материалы	1,2	-	-4,21	-1,27	-1,10	0,29	-0,40	6,75

\*по сопоставимому перечню услуг

## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 17 ПО 24 ИЮНЯ

	2022 г.									21/20
	с начала июня	24.06.2022	17.06.2022	17 - 24 июня	10 - 17 июня	июнь (с нач. года)	июнь (г/г)	июнь (м/м)	май (м/м)	
<b>Продовольствие</b>										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-20,0	<b>339</b>	380	-10,7	-3,4	19,9	56,5	-8,9	7,0	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл/т	-14,0	<b>377</b>	411	-8,2	-0,2	19,1	61,6	-6,4	2,7	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-3,3	<b>295</b>	309	-4,4	1,5	26,5	13,2	-3,2	0,0	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	-5,4	<b>544</b>	561	-3,2	-0,5	9,4	27,9	4,2	-0,2	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	-6,3	<b>405</b>	410	-1,2	-1,4	-2,7	9,7	-2,3	-1,7	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-7,3	<b>592</b>	625	-5,4	-2,5	21,2	16,3	2,0	-0,6	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-12,8	<b>1538</b>	1627	-5,5	-8,7	23,9	19,0	-5,7	4,5	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	-26,6	<b>684</b>	804	-14,9	-6,9	-14,6	17,2	-10,0	5,5	75,0
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл/т	-18,6	<b>1400</b>	1558	-10,1	-1,7	7,3	50,2	-1,6	0,4	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	4,0	<b>3803</b>	3813	-0,3	-0,9	3,4	12,5	9,1	1,0	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	0,7	<b>2446</b>	2447	-0,1	3,0	36,2	-3,6	4,3	1,1	53,3
<b>Индекс продовольственных цен ФАО</b>										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	22,8	28,1
<b>Удобрения</b>										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл/т	3,3	<b>790</b>	804	-1,7	2,4	9,2	26,8	-1,0	-17,4	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл/т	-5,7	<b>538</b>	496	8,5	-5,6	-29,7	20,6	-16,9	-21,5	113,3
<b>Черные и цветные металлы</b>										
Железная руда (фьючерс Дэлън), долл/т	-15,0	<b>111</b>	125	-10,7	-9,1	5,1	-29,0	3,9	-12,7	12,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл/т	-23,0	<b>373</b>	383	-2,7	-3,0	-20,3	-20,1	-19,8	-20,5	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл/т	-15,7	<b>679</b>	693	-2,0	-3,1	-3,0	-2,2	-13,0	-12,8	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл/т	-9,0	<b>678</b>	695	-2,5	-5,6	-11,3	-20,9	-5,3	-10,5	71,9
Алюминий (фьючерс LME), долл/т	-15,0	<b>2456</b>	2498	-1,7	-6,8	-12,5	7,0	-8,5	-12,0	43,5
Медь (фьючерс LME), долл/т	-12,2	<b>8381</b>	8962	-6,5	-5,1	-13,8	-4,3	-1,6	-7,7	50,2
Никель (фьючерс LME), долл/т	-23,5	<b>22400</b>	25669	-12,7	-5,9	7,9	48,2	-6,2	-14,2	33,3

### Краткая характеристика Ивановской области

Ивановская область – административно-территориальная единица в европейской части России, субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Площадь – 21 437 км<sup>2</sup>.

Численность населения области по данным Росстата составляет **976 918** чел. (2022).

Плотность населения — 45,57 чел./км<sup>2</sup> (2022). Городское население — 83,4 % (2020).

На 2022 год численность населения города Иваново, Россия - составляет 399 983 человек. Иваново занимает 49 место по численности населения в России из 1117 городов.

Областной центр – город Иваново, расстояние от Иваново до Москвы – 275 км.

География

Область расположена в центре европейской части России. Большая часть лежит в междуречье Волги и

Клязьмы. Площадь – 21 437 км<sup>2</sup> (одна из самых маленьких областей России, больше только Калининградской). Граничит с Владимирской, Нижегородской, Костромской и Ярославской областями. Протяженность территории с севера на юг – 158 км, с запада на восток – 230 км.

Рельеф, геология и полезные ископаемые

Поверхность области — низменная, слабо всхолмленная равнина, приподнята над уровнем моря на 120-150 метров. Небольшие возвышения встречаются на юго-западе в районе Юрьевецкого Ополя и на севере в районе Плес – Галичской гряды. Наивысшая точка области – 196,7 метров над уровнем моря находится на гряде в Заволжском районе.

Центральная и юго-восточная части области низменные, на берегу Клязьмы находится наименьшая отметка в 75 метров. На плоской песчаной равнине здесь можно увидеть много мелких озер, торфяных болот. Целое скопление карстовых воронок встречается в Савинском районе. В области встречаются и моренные останцы, широко известна гряда в окрестностях Шуи, с расположенным на ней лесным массивом «Осиновая гора».

Административное деление

В состав области входят 21 район, 4 городских района (в г. Иваново — Ленинский, Советский, Октябрьский, Фрунзенский), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий посёлок.

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

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

*Положение России в мире*

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях вы-

сокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса. Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия. Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок. Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния

#### *Выводы и перспективы российской экономики*

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительными, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

Перед лицом мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами, вводящими санкции. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

## **9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

**Рынок недвижимости** - это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями. Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе. Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в Ивановской области в частности зависит от экономического развития области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

1. рынок жилья;
2. 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 4. Классификация рынков недвижимости**

<b>Признак классификации</b>	<b>Виды рынков</b>
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих Объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие

Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частные
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

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

Объект оценки представляет собой гараж и сарай (объект производственно-складского назначения).

Таким образом, Объекты оценки относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

*Вывод: объекты оценки относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.*

### **9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки**

Специалистами фирмы ООО «Оценка 37» ([www.ocenka37.ru](http://www.ocenka37.ru)) был проведен мониторинг рынка предложений и аренды производственно-складской недвижимости города Иваново с использованием интернет ресурсов «Авито» ([www.avito.ru](http://www.avito.ru)), «Циан» ([www.cian.ru](http://www.cian.ru)). Анализ проводился в третьей декаде марта 2022 года. На дату проведения исследования было собрано **55** предложений по продаже и **91** предложений по аренде производственно-складской недвижимости.

Данные по предложениям были сегментированы по двум параметрам: расположение по административным районам г. Иваново и классам (группам), в соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2022. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», составленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Краткая характеристика данных классификаций приводится ниже.

#### **Краткая характеристика классификационных групп**

Город Иваново делится на **4 внутригородских района**: Ленинский, Фрунзенский, Октябрьский и Советский. Районы города как внутригородские территории (части) не являются муниципальными образованиями.

В рамках административно-территориального устройства, Иваново является городом областного значения. В рамках местного самоуправления, город составляет единое муниципальное образование город Иваново со статусом городского округа.

#### **Ленинский район**

Образован с введением в мае 1936 года административного деления на районы. Назван в честь В. И. Ленина. В 1979 году восточная часть территории района, расположенная на левом берегу Уводи, отошла к Советскому району.

Район занимает центральную и южную часть города. От Советского и Октябрьского районов его отделяет река Уводь. Граница с Фрунзенским районом проходит по улицам: проспект Ленина, Аптечный переулок, улица Смирнова, Лежневская улица.

Ленинский район является самым крупным по численности районом г. Иваново. Его население на 2017 год составляет 147 914 человек.

#### **Фрунзенский район**

Фрунзенский район города Иваново образован в 1936 году. Назван в честь М. В. Фрунзе.

Район расположен в центральной и западной частях города. От Октябрьского района его отделяет река Уводь. Граница с Ленинским районом проходит по улицам: проспект Ленина, Аптечный переулок, улица Смирнова, Лежневская улица. На территории района располагается памятник градостроительства — Первый Рабочий посёлок.

Фрунзенский район является вторым по численности районом г. Иваново и единственным районом, в котором наблюдается положительная динамика роста численности за последнее десятилетие. Его население на 2017 год составляет 111 732 человек.

#### **Октябрьский район**

Образован с введением в мае 1936 года административного деления города на районы. Первоначально назывался Сталинский, затем в 1961 году переименован в Октябрьский. Назван в честь Октябрьской революции. В 1979 году восточная часть территории района, расположенная на левом берегу реки Талки, отошла к Советскому району.

Район занимает центральную и северную часть города. От Фрунзенского и Ленинского районов его отделяет река Уводь. Граница с Советским районом проходит по реке Талке, железной дороге и Шереметевскому проспекту (ранее Проспект Фридриха Энгельса). В состав района входит местечко Фряньково.

Октябрьский район является третьим по численности районом г. Иваново. Его население на 2017 год составляет 87 298 человек.

#### **Советский район**

Советский район города Иваново образован Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 29 ноября 1979 года за счёт части территории Ленинского и Октябрьского районов. Новый район назван Советским в честь первого в России Иваново-Вознесенского общегородского совета рабочих депутатов.

От Ленинского района его отделяет река Уводь. Граница с Октябрьским районом проходит по реке Талке, железной дороге и Шереметевскому проспекту (ранее Проспект Фридриха Энгельса). Площадь района – 24 км<sup>2</sup>.

Советский район является самым малочисленным районом г. Иваново. Его население на 2017 год составляет 59 989 человек и имеет устойчивую тенденцию снижения с момента образования в 1979 году.

#### **Класс (группы) недвижимости**

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» вся производственно-складская недвижимость подразделяется на следующие классы (группы):

- универсальные производственно-складские объекты;
- специализированные высококлассные складские объекты;
- объекты, предназначенные для пищевого производства;
- специализированные объекты сельскохозяйственного назначения;
- объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства.

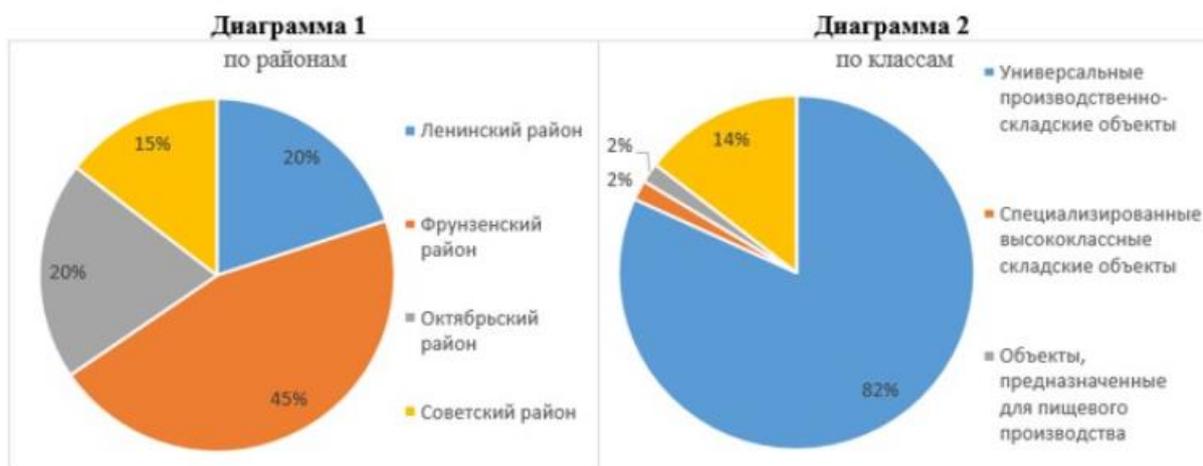
#### **Результаты анализа рынка продаж и аренды производственно-складской недвижимости**

##### **Количество предложений, используемых в проведённом анализе (по районам г. Иваново и по классам)**

Район	Кол-во, шт.	Класс (группа)	Количество, шт.
Ленинский район	11	Универсальные производственно-складские объекты	44
Фрунзенский район	25	Специализированные высококлассные складские объекты	1
Октябрьский район	11	Объекты, предназначенные для пищевого производства	1
Советский район	8	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	-
<b>Итого</b>	<b>55</b>	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9
		<b>Итого</b>	<b>55</b>

По состоянию на март 2022 года на сайтах «Авито», «Циан» представлено 55 объявлений о

продаже производственно-складской недвижимости. Наибольшее количество представлено во Фрунзенском районе, немногим меньше объектов в Октябрьском и Ленинском районах, наименьшее количество предложений в Советском районе (там их всего 8). Наиболее распространенными являются



**Таблица 3**  
Средняя стоимость 1 кв. м. общей площади производственно-складских объектов на рынке коммерческой недвижимости в городе Иваново по состоянию на март 2022 года, руб.  
(по районам г. Иваново и классам)

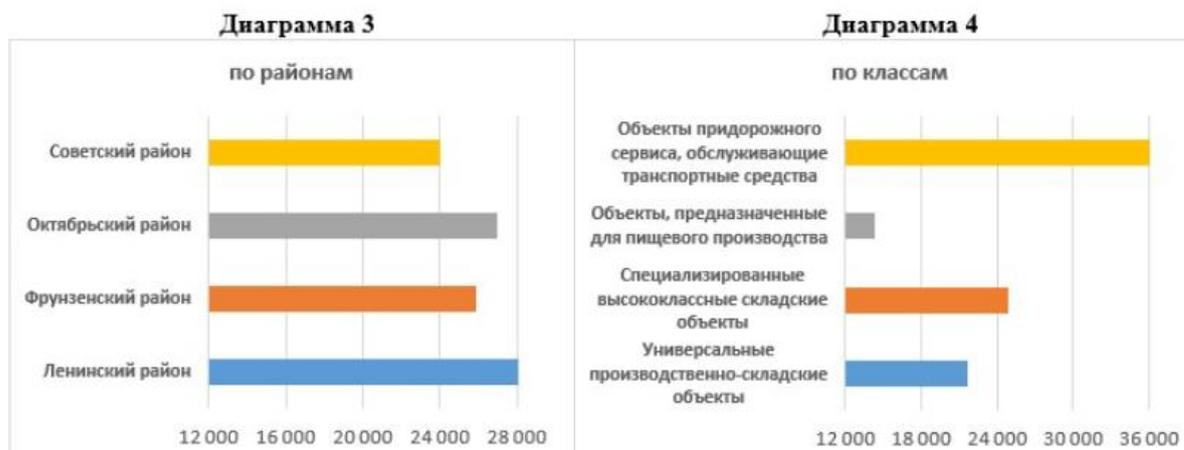
Район	Средняя ст-ть, руб. / кв. м.	Класс (группа)	Средняя ст-ть, руб. / кв. м.
Ленинский район	38 638	Универсальные производственно-складские объекты	21 592
Фрунзенский район	25 851	Специализированные высококлассные складские объекты	24 912
Октябрьский район	26 974	Объекты, предназначенные для пищевого производства	14 286
Советский район	24 012	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Нет предложений
		Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	63 428

объекты, относящиеся к классу универсальных производственно-складских объектов (их 88%).

Иваново составляет 28 365 руб., средняя площадь объекта: 1 984 кв. м., средняя стоимость за весь объект: 35 772 тыс. руб.

Анализируя рынок предложений по продаже производственно-складских объектов за март 2022 года по таблице №3 можно сделать следующие выводы:

- самые дорогие объекты расположены в Ленинском, Фрунзенском, Октябрьском районах города, а самые дешевые в Советском районе города;
- самые дорогие объекты относятся к классам недвижимости: специализированные высококлассные складские объекты (24 912 руб./кв. м.) и объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства (63 428 руб. / кв. м.);
- самые недорогие объекты относятся к объектам, предназначенные для пищевого производства.



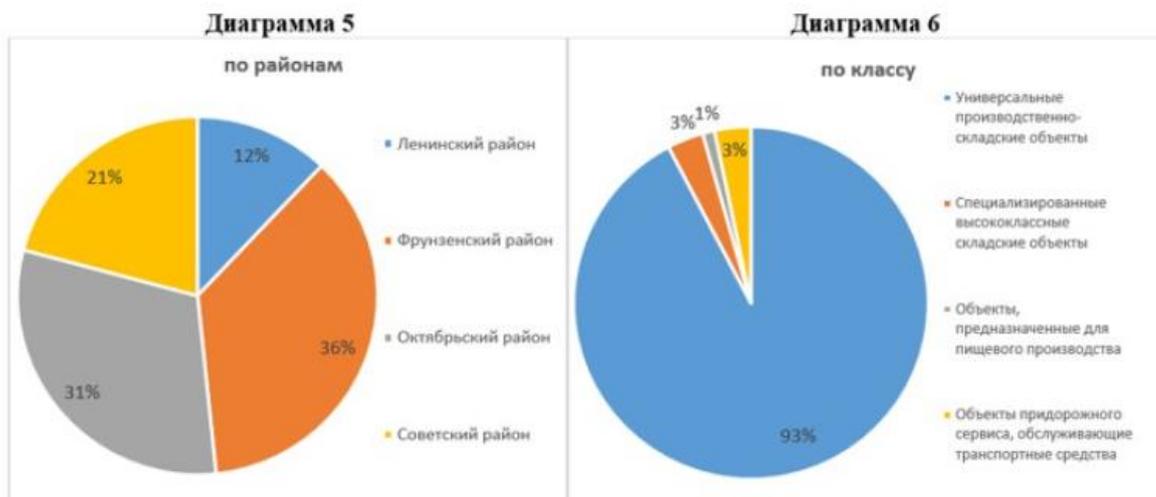
## Анализ рынка аренды производственно-складской недвижимости

**Таблица 4**

**Количество предложений, используемых в проведённом анализе (по районам г. Иваново и по классам)**

Район	Количество, шт.	Класс (группа)	Количество, шт.
Ленинский район	11	Универсальные производственно-складские объекты	84
Фрунзенский район	33	Специализированные высококласные складские объекты	3
Октябрьский район	28	Объекты, предназначенные для пищевого производства	1
Советский район	19	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	-
<b>Итого</b>	<b>91</b>	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	3
		<b>Итого</b>	<b>91</b>

По состоянию на март 2022 года на сайтах «Авито» и «Циан» представлено 91 объявление по аренде производственно-складской недвижимости. Наибольшее количество, в равной степени, представлено во Фрунзенском и Октябрьском районах, немногим меньше в Советском районе, наименьшее количество предложений в Ленинском районе.



**Таблица 5**

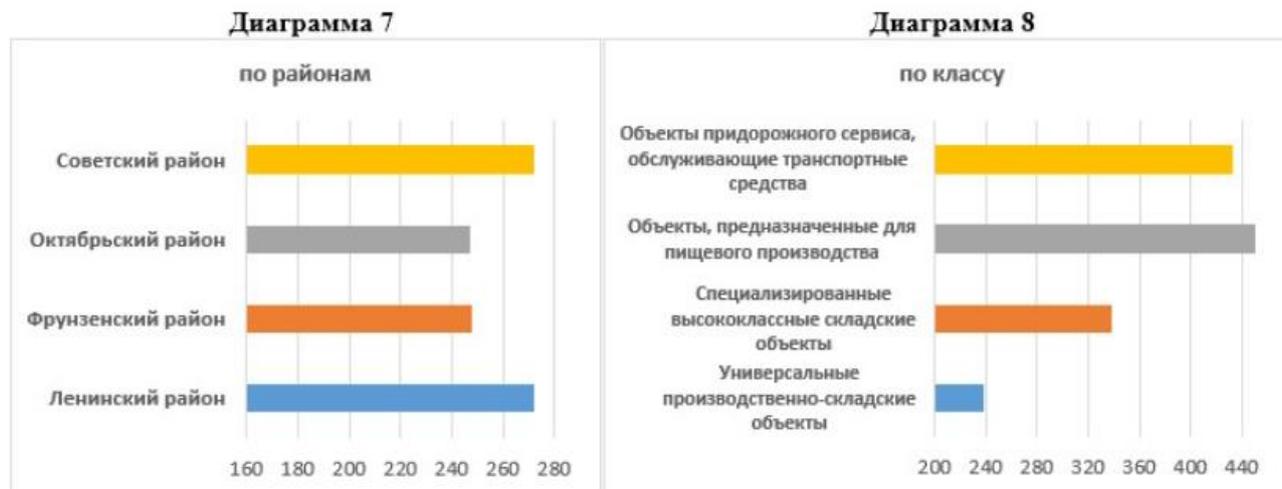
**Средняя ставка аренды 1 кв. м. общей площади производственно-складских объектов на рынке коммерческой недвижимости в городе Иваново по состоянию на март 2022 года (по районам г. Иваново и классам)**

Район	Средняя ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. / мес.	Класс (группа)	Средняя ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. / мес.
Ленинский район	272	Универсальные производственно-складские объекты	238
Фрунзенский район	248	Специализированные высококласные складские объекты	338
Октябрьский район	247	Объекты, предназначенные для пищевого производства	980
Советский район	272	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Нет предложений
		Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	433

Средняя арифметическая простая стоимость аренды 1 кв. м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет 256 руб. в месяц при средней площади объекта 594 кв. м. Средний размер арендных платежей за весь объект составляет 145 832 руб. в месяц.

Анализируя рынок аренды производственно-складских объектов за март 2022 года по таблице №5 можно сделать следующие выводы:

- самые дорогие объекты расположены в Ленинском и Советском районе города (272 руб. за 1 кв. м./мес.), а самые дешевые в Октябрьском районе города (247 руб. за 1 кв. м./мес.);
- самые дорогие объекты относятся к объектам, предназначенные для пищевого производства м (980 руб. за 1 кв. м./мес.), а самые дешевые к универсальным производственно-складским объектам (238 руб. за 1 кв. м./мес.)



#### Общие выводы

Средняя арифметическая простая стоимость 1 кв. м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет 28 365 руб., средняя площадь объекта: 1 984 кв. м., средняя стоимость за весь объект: 35 772 тыс. руб.

Средняя арифметическая простая стоимость аренды 1 кв. м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет 256 руб. в месяц при средней площади объекта 594 кв. м. Средний размер арендных платежей за весь объект составляет 145 832 руб. в месяц.

По стоимости квадратного метра продаж и аренды производственно-складской недвижимости самыми дорогим районом является Ленинский район, самая низкая в Октябрьском и Фрунзенском районах.

К самой дорогой недвижимости относятся объекты, предназначенные для пищевого производства, специализированные высококлассные складские объекты и объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства, к самой низкооплачиваемой относятся универсальные производственно-складские объекты.

Активность рынков продаж и аренды производственно-складских объектов зависят от ликвидности объектов (общей площади, местоположения, других факторов). Если присутствует значительный разброс цен относительно среднерыночных цен, небольшое количество предложений, рынок можно считать неактивным. Если же на рынке присутствует значительное количество объектов, разброс цен незначительный, рынок можно отнести к активному.

Источник информации: <https://www.ocenka37.ru/projects/analiz-rynka-nedvizhimosti/analiz-rynka-kommercheskoy-proizvodstvenno-skladskoy-nedvizhimosti-v-g-ivanovo-na-2022-god/>

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

##### 9.4.1. Анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

На **стоимость недвижимости** оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади объекта и др.

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка на «торг» принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты

и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г., табл.226. Скидки на цены/арендные ставки предложений универсальных объектов.

Таблица 226

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1%	23,6%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,8%	10,0%	21,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,2%	23,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,1%	22,0%

Условия финансирования.

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов. В нашем случае корректировка не применяется, т.к. источник финансирования не известен.

Условия рынка (дата предложения)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В данном случае применялся индекс инфляции

Использование индекса инфляции предполагает использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Сбербанка РФ:

[http://www.cbr.ru/statistics/inf/Infl\\_01112014.pdf](http://www.cbr.ru/statistics/inf/Infl_01112014.pdf), и реализуется формулой:

$$K = (k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n) * 100\%$$

где K - величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно),

k1, k2, k3 - индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога), kn - индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки:

Коэффициент на дату предложения рассчитывается с помощью калькулятора инфляции. Источник информации: <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-tables>

Площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади в большем участке меньше, чем участка меньшей площади.

Разница в площади между объектом оценки и участком-аналогом учитывается с помощью корректировки, рассчитанной использованием степенной зависимости (среднее значение), приведено ниже.

## Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь по различным категориям городов

Таблица 54

Категории городов	Продажа		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,134	-0,130
Москва и Московская область	-0,126	-0,128	-0,124
Санкт-Петербург	-0,105	-0,107	-0,103
Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-	-
Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-0,117	-0,119	-0,115
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,135	-0,131
Дальневосточные регионы	-0,174	-0,176	-0,173

Данная корректировка принимается по Справочнику оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2022 г, табл.54, стр. 143.

Данная модель приведена с указанием уравнения, коэффициент торможения (показатель степенной функции) которого можно использовать при корректировке цен объектов-аналогов. Корректировку можно определить по следующей формуле:

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

где:

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

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

$k$  – коэффициент торможения.

В нашем случае коэффициент торможения составил -0,133.

### Физическое состояние помещений

Данный коэффициент принят по Справочнику оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г., табл.147

Таблица 147

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69	0,72

Согласно обычаям делового оборота в области купли-продажи недвижимости, при размещении объявления о продаже объекта в разделе газет о продаже коммерческой/промышленной недвижимости

физическое состояние «удовлетворительное» подразумевается «по умолчанию», в противном случае в объявлении указывается отличительный признак объекта продажи – хорошее, евроремонт, требует ремонта и т.д.

#### Наличие инженерных коммуникаций.

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости. При прочих равных условиях рыночная стоимость объектов недвижимости, обладающих всеми инженерными коммуникациями, выше.

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

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

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

Поправка принимается по Справочнику оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г., табл.71

Таблица 71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,77	0,76	0,78

#### Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов:

Поправка на местоположение рассчитывается индивидуально в каждом конкретном случае.

Районы области делятся на типовые территориальные зоны (I-V).

Поправки применяются в соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2021. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г., имеется классификация типовых территориальных зон внутри области.

Стоимость /аренда коммерческого / индустриального объекта меняется в соответствии со следующей ниже таблицей:

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

### Матрицы коэффициентов

Таблица 10

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,35	1,59	1,92
	II	0,83	1,00	1,12	1,32	1,60
	III	0,74	0,89	1,00	1,17	1,42
	IV	0,63	0,76	0,85	1,00	1,21
	V	0,52	0,63	0,70	0,83	1,00

Таблица 11

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,35	1,61	1,92
	II	0,83	1,00	1,12	1,34	1,60
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,42
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,19
	V	0,52	0,63	0,70	0,84	1,00

## 9.5. Основные выводы

Объект оценки представляет собой гараж.

Таким образом, Объект оценки относится к сегменту производственно-складской недвижимости

### Основные выводы:

Средняя арифметическая простая стоимость 1 кв. м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет 28 365 руб., средняя площадь объекта: 1 984 кв. м., средняя стоимость за весь объект: 35 772 тыс. руб.

Средняя арифметическая простая стоимость аренды 1 кв. м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет 256 руб. в месяц при средней площади объекта 594 кв. м. Средний размер арендных платежей за весь объект составляет 145 832 руб. в месяц.

По стоимости квадратного метра продаж и аренды производственно-складской недвижимости самыми дорогим районом является Ленинский район, самая низкая в Октябрьском и Фрунзенском районах.

К самой дорогой недвижимости относятся объекты, предназначенные для пищевого производства, специализированные высококлассные складские объекты и объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства, к самой низкооплачиваемой относятся универсальные производственно-складские объекты.

Активность рынков продаж и аренды производственно-складских объектов зависят от ликвидности объектов (общей площади, местоположения, других факторов). Если присутствует значительный разброс цен относительно среднерыночных цен, небольшое количество предложений,

рынок можно считать неактивным. Если же на рынке присутствует значительное количество объектов, разброс цен несущественный, рынок можно отнести к активному.

**Основные ценообразующие параметры**, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие (объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи) и параметрические (местоположение объекта, его конструктивные особенности, площади объекта и др.)

#### Торг

Объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Факторы, влияющие на величину скидки на торг:

- степень активности/пассивности рынка земель, к которому принадлежит объект оценки,
- наличие конкурирующих предложений на продажу подобных земельных участков,
- состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа,
- общие тренды на рынке земель (рост/падение цен в обозримом прошлом),
- ожидания рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

#### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов.

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

#### Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов, как правило, типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Однако, бывают исключительные ситуации, как, например, срочная продажа. В таких случаях, цена продажи будет ниже рыночной, причем, чем быстрее надо продать участок, тем ниже будет цена.

#### Функциональное назначение

Если подобранные аналоги отличаются функциональным назначением от оцениваемого объекта, то требуется внесение корректировки.

#### Площадь

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости встроенного нежилого помещения в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект сравнения.

Местоположение, физическое состояние, инженерные коммуникации и пр.

В целом на формирование цен на нежилые помещения влияют следующие факторы:

- индекс инфляции;
- при купле-продаже коммерческой недвижимости (административно-офисные здания, торговые, производственные помещения, земельные участки, предназначенные под коммерческую застройку), появляется такой фактор, влияющий на формирование цены объекта, как срок окупаемости инвестиций, вложенных в объект. Срок окупаемости показывает число базовых периодов, за которое исходная инвестиция будет полностью возмещена за счет генерируемых проектом притоков денежных средств. Данный критерий может быть использован для оценки не только эффективности инвестиций, но и уровня инвестиционных рисков, связанных с ликвидностью (чем продолжительней период реализации проекта до полной его окупаемости, тем выше уровень инвестиционных рисков);
- разница в курсах валют также отражается на формировании цены на объект недвижимости;
- одним из основных факторов, формирующих цену продажи объекта недвижимости, является конкуренция на рынке недвижимости. Чем больше предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости, тем выше уровень конкуренции и тем больше скидка на торг.

## **10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

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

## Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства

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:

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

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.

В рамках оценки рыночной стоимости объектов недвижимости Оценщик счел возможным применить сравнительный подход.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют про-

вести 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.

Оценщиком было принято решение использовать метод **сравнения продаж/предложений**, поскольку рынок индустриальных 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.

**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.

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

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

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

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

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

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

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

**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 подходом 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.

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 п. 24 ФСО 7 «Оценка недвижимости» стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. Определение прибыли предпринимателя;
4. Определение износа и устареваний;
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

1. Данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
2. Данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
3. Сметных расчетов;
4. Информации о рыночных ценах на строительные материалы;
5. Других данных.

Для определения затрат на замещение объекта недвижимости обычно используется один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на 1 м<sup>2</sup> площади или на 1 м<sup>3</sup> объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем –получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Согласно п.24в 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, ко-

тельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

*Обоснование выбора метода оценки*

С учетом целей оценки в настоящем отчете рыночная стоимость здания гаража в рамках затратного подхода не рассчитывалась, так как рынок гаражных боксов г. Иваново достаточно развит по состоянию на дату оценки, наиболее приемлемыми и корректными в данном случае являются методы сравнительного подхода.

**ВЫВОД: При определении рыночной стоимости здания гаража применен один подход к оценке - сравнительный.**

## 10.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 10.1.1. Определение рыночной стоимости здания гаража

Оценка в рамках сравнительного подхода проводится методом сравнения продаж.

На этапе сбора исходной информации не удалось найти достаточное количество данных о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым Объектом. Поэтому, при сравнительном анализе стоимости Объекта оценщик опирался на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве единицы сравнения была выбрана единица площади - 1 квадратный метр.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов- аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

*Объем доступных данных об объектах-аналогах, правила их отбора для проведения расчета, обоснование использования лишь части доступных данных.*

В таблице ниже приведены предложения продажи гаражей в г. Иваново по состоянию на дату оценки.

Таблица 7

№ п/п	Адрес	Площадь гаража, кв.м.	Стоимость, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник информации	Материал стен
1	Ивановская обл, г. Иваново, ул. Маршала Жаворонкова, 2А на карте	28	180 000	6 428,57	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/214362293/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/214362293/</a>	кирпич
2	Ивановская обл, г. Иваново, Смольная ул.	20	125 000	6 250,00	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/263485251/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/263485251/</a>	ж/б
3	Ивановская область, Иваново, в районе старого Аэропорта	24	120 000	5 000,00	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/258176955/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/258176955/</a>	кирпич
4	Ивановская обл, г. Ивановом, мкр. Сортировочный, ул. 2-я Чайковского, 21	24	70 000	2 916,67	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/276773364/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/276773364/</a>	металл
5	Ивановская область, Иваново, ул. 1-я Рошинская	18	120000	6 666,67	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/266671901/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/266671901/</a>	кирпич
6	Ивановская обл, г. Иваново, ул. Зверева, 9А	24	50 000	2 049,18	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/274747551/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/274747551/</a>	металл
7	Ивановская обл, г. Иваново, мкр. Сухово-Дерябихский	18	50 000	2 777,78	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/231311657/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/231311657/</a>	металл

В качестве объектов-аналогов были взяты гаражи каменные (аналогичные оцениваемому объекту) – объекты сравнения под номерами 1,2,3,5. Аналоги №4,6,7 в расчетах не используются, т.к. являются металлическими сооружениями.

Определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось методом сравнения продаж.

Оценщиком были отобраны следующие наиболее подходящие аналоги (таблица 8).

**Таблица 8**

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4
1	Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Рыбинская, д. 57, пом. 1	Ивановская область, Иваново, в районе старого Аэропорта	Ивановская область, Иваново, ул. Смольная	Ивановская область, Иваново, ул. 1-я Рошинская	Ивановская область, Иваново, ул. Маршала Жаворонкова, 2А
2	Вид использования и (или) зонирование	производственно-складское (гараж)	производственно-складское (гараж)	производственно-складское (гараж)	производственно-складское (гараж)	производственно-складское (гараж)
3	Площадь здания, кв.м	64,60	24,00	20,00	18,00	28,00
4	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
5	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6	Сделка/предложение		предложение	предложение	предложение	предложение
7	Дополнительная информация	кирпич	кирпич	ж/б	кирпич	кирпич
8	Условия рынка (дата продажи/предложения)		мар.23	мар.23	мар.23	мар.23
9	Физическое состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние
10	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
11	Источник информации		<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/258176955/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/258176955/</a>	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/263485251/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/263485251/</a>	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/266671901/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/266671901/</a>	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/214362293/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/214362293/</a>
12	Стоимость объекта недвижимости, руб.		120 000,00	125 000,00	120 000,00	180 000,00
13	Цена 1 кв.м. гаража, руб.		5 000,00	6 250,00	6 666,67	6 428,57

**Определение поправок и порядок их внесения (описание и обоснование корректировок приведено в п. 9.4.1. Анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки)**

Все объекты-аналоги имеют различные характеристики, поэтому при оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик провел их корректировки.

Характер и степень отличия аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Перед тем, как сравнивать объекты-аналоги с объектом оценки отдельно по выбранным элементам сравнения отметим, что оценщик, исходил из того, что продавец, давая объявление, обычно не скрывает положительные моменты. Поэтому в объектах сравнения учитываются те положительные факторы, которые указаны в объявлении. В сомнительных случаях оценщик уточняет неясные позиции телефонным звонком.

**Корректировка на торг**

Подобранные аналоги являются предложениями продаж. Применяется корректировка на торг. Корректировка принята по максимальному значению допустимого интервала значений, т.к.

объект обладает низкой ликвидностью и малой привлекательностью, корректировка составила 0,764.

#### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов. В нашем случае корректировка не применяется, т. к. источник финансирования не известен.

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

Все аналоги являются актуальными на дату проведения оценки предложениями, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Условия продажи** Корректировка по данному фактору не вводилась

#### **Корректировка на функциональное назначение (вид использования/зонирование)**

Объект оценки рассматривается как универсальный производственно-складской объект (может использоваться в качестве гаража или склада). Аналоги №1-4 не корректировались, т.к. имеют сходное с объектом оценки назначение.

#### **Корректировка на местоположение в пределах города**

Аналоги №1-4 не корректировались в связи со схожестью сравниваемых условий.

#### **Корректировка на площадь**

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого помещения меньше, чем аналогичного помещения меньшей площади.

Данная модель приведена с указанием уравнения, коэффициент торможения (показатель степенной функции) которого можно использовать при корректировке цен объектов-аналогов. Корректировку можно определить по следующей формуле:

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

где:

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

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

$k$  – коэффициент торможения.

В нашем случае коэффициент торможения составил -0,133.

Расчет поправки на площадь для аналога №1 производится в программе Excel:  
=СТЕПЕНЬ(64,6 / 24 ; -0,133) = 0,877

Расчет поправки на площадь для аналога №2 производится в программе Excel:  
=СТЕПЕНЬ(64,6 / 20 ; -0,133) = 0,856

Расчет поправки на площадь для аналога №3 производится в программе Excel:  
=СТЕПЕНЬ(64,6 / 18 ; -0,133) = 0,844

Расчет поправки на площадь для аналога №4 производится в программе Excel:  
=СТЕПЕНЬ(64,6 / 28 ; -0,133) = 0,895

#### **Корректировка на коммуникации**

При оценке промышленных зданий/помещений главную роль в составе коммуникаций играет отопление. Объект оценки не отапливается. Объекты сравнения №1,2,3,4 также не отапливаются. Поправки не применялись.

#### **Корректировка на физическое состояние**

Физическое состояние (удовлетворительное, пригодное для эксплуатации) аналогов №1-4 подтверждается фотографиями объектов сравнения (скриншоты объявлений о продаже приложены к настоящему отчету – см. приложение №3). Корректировки не проводились.

### **Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов**

Согласованием (обобщением) скорректированных цен объектов-аналогов является последним и достаточно важным этапом сравнительного анализа. В процессе согласования оценщик анализирует полученные показатели и сводит их к диапазону значений или одной величине.

При определении стоимости сравнительным подходом составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок,

которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщик распределяет веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок и обосновывает их согласно ФСО.

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому было применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту-аналогу находится сумма модулей всех примененных корректировок ( $K_{ВАЛп}$ ), где п-номер объекта-аналога. Для исключения ситуаций, когда при нулевых значениях корректировки аналога весовой коэффициент аналога стремится к 1, к сумме модулей корректировок ( $K_{ВАЛп}$ ) добавляется 1.

2. По каждому объекту-аналогу находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ( $1/(K_{ВАЛп}+1)$ ).

3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов-аналогов:

$$\Sigma(1/K_{ВАЛ}) = 1/(K_{ВАЛ1} + 1) + 1/(K_{ВАЛ2} + 1) + \dots + 1/(K_{ВАЛn} + 1)$$

4. Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту-аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов-аналогов. Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов. Весовой коэффициент объекта-аналога  $П$  будет равен

$$(1/(K_{ВАЛn} + 1) / \Sigma(1/K_{ВАЛ}))$$

Корректировка объектов-аналогов представлена в Таблице 9

Таблица 9

Корректировка	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4
Стоимость 1 кв.м., руб.		5000,00	6250,00	6666,67	6428,57
<i>Корректировка на торг</i>		0,764	0,764	0,764	0,764
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		3820,00	4775,00	5093,34	4911,43
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>		источник финансирования неизвестен	источник финансирования неизвестен	источник финансирования неизвестен	источник финансирования неизвестен
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		3820,00	4775,00	5093,34	4911,43
<i>Условия рынка</i>	0	мар.23	мар.23	мар.23	мар.23
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		3820,00	4775,00	5093,34	4911,43
<i>Условия продажи</i>		типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		3820,00	4775,00	5093,34	4911,43
<i>Корректировка на местоположение в пределах города</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		3820,00	4775,00	5093,34	4911,43
<i>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		3820,00	4775,00	5093,34	4911,43
<i>Корректировка на физическое состояние</i>		1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		3820,00	4775,00	5093,34	4911,43
<i>Инженерные коммуникации (отапливаемое / не отапливаемое помещение)</i>	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое
Корректировка на инженерные коммуникации		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		3820,00	4775,00	5093,34	4911,43
Площадь, кв.м	64,60	24,00	20,00	18,00	28,00
<i>Корректировка на площадь</i>		0,8770	0,8560	0,8440	0,8950
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		3350,14	4087,40	4298,78	4395,73
Суммарная корректировка		35,90%	38,00%	39,20%	34,10%
1/(Квал+1)	2,92458	0,73584	0,72464	0,71839	0,74571
Весовой коэффициент	1,00000	0,25160	0,24780	0,24560	0,25500
<i>Коэффициент вариации</i>	12%	коэффициент вариации – до 33 %			
Стоимость 1 кв.м. , руб.	4 032,44				
Стоимость объекта оценки, руб.	<b>260 495,62</b>				

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания гаража в рамках сравнительного подхода составляет:

Стоимость объекта оценки пл. 64,6 кв.м, руб. | **260 495,62**

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Для определения рыночной стоимости здания гаража Оценщиком был применен один подход оценки (сравнительный).

Таблица 10  
Результаты рыночной стоимости здания гаража

<i>Подход</i>	<i>Полученная стоимость, руб.</i>
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	260 495,62
Доходный подход	не применялся

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта (таблица 26).

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из двух подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Поскольку при оценке права собственности на здание гаража Оценщиком был применен один подход к определению стоимости (сравнительный), ему и присваивается удельный вес 100% (или 1,0).

**Итоговое заключение о величине стоимости  
(результаты оценки)**

Рыночная стоимость здания гаража по состоянию на дату оценки, с учетом допущений, округленно составляет

**260 000 (двести шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 43 333 руб.**

Оценщик

Шмелева И.Н.

Директор ООО «ВАШ Эксперт»

Новикова Н.Н.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение № 1. Копии материалов, используемые оценщиком

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.03.2022, поступившего на рассмотрение 21.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
21.03.2022г. № КУВИ-001/2022-38677629	
Кадастровый номер:	37:24:030125:47
Номер кадастрового квартала:	37:24:030125
Дата присвоения кадастрового номера:	16.04.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ивановская область, г Иваново, ул Рыбинская, д 57, пом 1
Площадь:	64.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Гараж
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	180205.58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:030125:39
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:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
21.03.2022г. № КУВИ-001/2022-38677629	
Кадастровый номер:	37:24:030125:47
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 раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Аверьянова Ирина Аркадьевна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.03.2022г. № КУВИ-001/2022-38677629			
Кадастровый номер:		37:24:030125:47	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	БЮДЖЕТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ЦЕНТР ВЕТЕРИНАРИИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ", ИНН: 3702050255, ОГРН: 1043700051350
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 37-37/001-37/001/006/2016-1375/1 15.08.2016 17:57:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-37/001-01/214/2014-676/1 14.01.2015 09:35:52
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

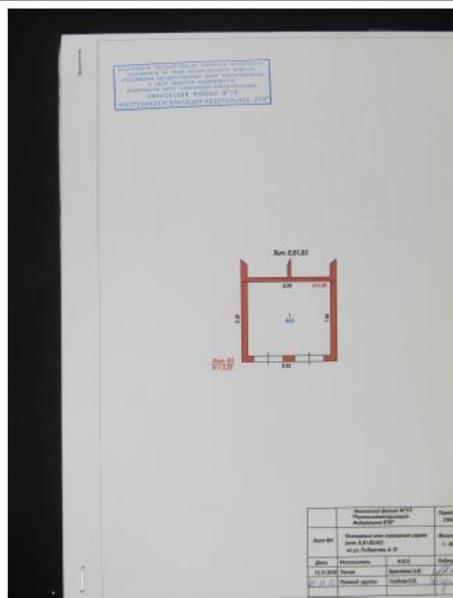
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 8 Лист 4

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.03.2022г. № КУВИ-001/2022-38677629			
Кадастровый номер: 37:24:030125:47		Номер этажа (этажей): 01	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Справочник: оценка недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

## Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки

Таблица 79

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)		Аналог	
арендные ставки	отопление есть	отопление отсутствует	
Объект оценки	1,00	1,33	
	отопление отсутствует	0,75	1,00

Таблица 80

города с численностью 500-1000 тыс. чел.		Аналог	
цены/арендные ставки	отопление есть	отопление отсутствует	
Объект оценки	1,00	1,28	
	отопление отсутствует	0,78	1,00

Таблица 81

города с численностью менее 500 тыс. чел.		Аналог	
цены/арендные ставки	отопление есть	отопление отсутствует	
Объект оценки	1,00	1,35	
	отопление отсутствует	0,74	1,00

Таблица 82

курортные регионы		Аналог	
цены/арендные ставки	отопление есть	отопление отсутствует	
Объект оценки	1,00	1,24	
	отопление отсутствует	0,80	1,00

Таблица 83

дальневосточные регионы		Аналог	
цены	отопление есть	отопление отсутствует	
Объект оценки	1,00	1,24	
	отопление отсутствует	0,81	1,00

## Справочник оценщика недвижимости-2021

### ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и  
скидки для сравнительного подхода

Нижний Новгород 2021

Справочник оценки недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

### Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь по различным категориям городов

Таблица 54

Категории городов	Продажа		Доверительный интервал
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,134	-0,130
Москва и Московская область	-0,126	-0,128	-0,124
Санкт-Петербург	-0,105	-0,107	-0,103
Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-	-
Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-0,117	-0,119	-0,115
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,135	-0,131
Дальневосточные регионы	-0,174	-0,176	-0,173
Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,140	-0,109
Москва и Московская область	-0,126	-0,135	-0,105
Санкт-Петербург	-0,105	-0,113	-0,086
Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-	-
Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-0,117	-0,126	-0,097
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,142	-0,110
Дальневосточные регионы	-0,174	-0,182	-0,150

Справочник оценки недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

### Матрицы коэффициентов

Таблица 149

цены производственно-складских объектов	аналог	
	хорошее	удовл.
объект хорошее	1,00	1,24
удовл.	0,81	1,00
неудовл.	0,56	0,70
оценки		
		<b>1,00</b>

Таблица 150

арендные ставки производственно-складских объектов	аналог	
	хорошее	удовл.
объект хорошее	1,00	1,23
удовл.	0,81	1,00
неудовл.	0,58	0,71
оценки		
		<b>1,00</b>

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

Справочник: оценка недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 226

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1% - 23,6%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	15,8%	10,0% - 21,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,2% - 23,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3% - 29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,1% - 22,0%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,6%	9,4% - 19,8%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	14,4%	9,2% - 19,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0% - 21,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,4%	12,3% - 26,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,6%	9,2% - 20,4%

**Приложение №2 Фотографии объекта оценки**  
**Фото гаража**





### Приложение № 3. Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

**Гараж, 28 м<sup>2</sup>**  
 Ивановская область, Иваново, р-н Советский, ул. Маршала Жаворонкова, 2А  
 На карте

180 000 Р  
 6 429 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены

**+7 908 562-45-98**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 34407244

28 м<sup>2</sup> Площадь  
 Наземная Парковка  
 Гараж Тип

продам гараж 28 м.кв. небольшая,хороший погреб,крыша ж.бетон,напротив лес,снег зимой чистят,траву косят,ночью охрана,в.камеры,покупателю отдам 12цку 03 г.16 кл.зв за 30000 р.

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Оценить объявление

RU 14:54

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/214362293/>

ivanovo.cian.ru/sale/commercial/263485251/

7 сен, 16:16 317 просмотров, 0 за сегодня

### Гараж, 20 м<sup>2</sup>

Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, Смольная ул. На карте

В избранное Пожаловаться



20 м<sup>2</sup> Площадь  
Гараж Тип

Гараж железобетонный. Кооперативный. В собственности. Электричество подведено, но не подключено. Без ямы! Продажа.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

125 000 Р 6 250 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены

+7 915 848-05-19  
+7 910 148-05-48

Покажите объявление, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 79234862

РЕКЛАМА  
7 терминалов морских контейнеров. 20 и 40 футов!  
7 терминалов морских контейнеров. Продажа, аренда. Для перевозок или склада Зерните!

РЕКЛАМА  
Строительство футбольных манежей  
Проектирование и производство футбольных манежей под ключ

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/263485251/>

ivanovo.cian.ru/sale/commercial/266671901/

1 дек, 11:36 171 просмотр, 0 за сегодня

### Гараж, 18 м<sup>2</sup>

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. 1-я Рощинская На карте

В избранное Пожаловаться



18 м<sup>2</sup> Площадь  
Гараж Тип

Продам гараж кирпичный на ближних рощенских( где шинмонтаж), эстакада, охрана.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

120 000 Р 6 667 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены

+7 902 243-00-23

Покажите объявление, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Агентство недвижимости ID 528116

РЕКЛАМА  
Ангар разборный, от 2 700 рублей. Со склада и на заказ. Ангар разборный быстровозводимый.

РЕКЛАМА  
Строительство футбольных манежей  
Проектирование и производство футбольных манежей под ключ

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/266671901/>



**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 4091R/776/00023/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4091R/776/00023/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Правилами страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящую Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «ВАШ Эксперт»  
Местонахождение: 153037, Ивановская обл., г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 37  
ИНН 3702199872;

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском наступления ответственности за нарушение обязательств по Договору страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшие обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям 5 000 000,00 (Пять миллионов и 0/100) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 0/100) рублей.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «18» июня 2020г. и действует до «17» июня 2021г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски вытекающие из Договора страхования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:** АО «АльфаСтрахование»  
600001, г. Владимир,  
ул. Дворянская, 20 А.  
ИНН 3702199872

**Страхователь:** ООО «ВАШ Эксперт»  
153037, Ивановская обл., г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 37  
ИНН 3702199872

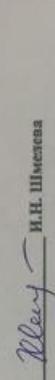
Полис № 4091R/776/00023/20

8 800 333 0 699, www.alphastrah.ru

15162, Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор/сч. 30101810400000000725 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 04652525 ОКПО 1144114 ОКВН 01650100 Тел./Факс: (495) 723-33-33	Шмелева Ирина Николаевна Дата рождения: 20.08.1987 Место рождения: г. Иваново Паспорт: 2407 329057 выдан Отделением УФМС России по Ивановской области в Ивановском районе, 27.09.2007 код подразделения: 373-004 Адрес регистрации: 158538, Ивановская область, Ивановский район, с. Черноречевский, ул. 2я Звончая, д.1а, кв.2
От имени Страховщика  М. П.	И. Н. Шмелева

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи: 31.05.2020 г.

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №00005В4002436  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).**

<b>Страхователь</b>	Шмелева Ирина Николаевна	
<b>Объект страхования:</b>	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Страховой случай:</b>	(с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установившийся вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлась оценка на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховая сумма:</b>	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
<b>Срок действия Полиса:</b>	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	

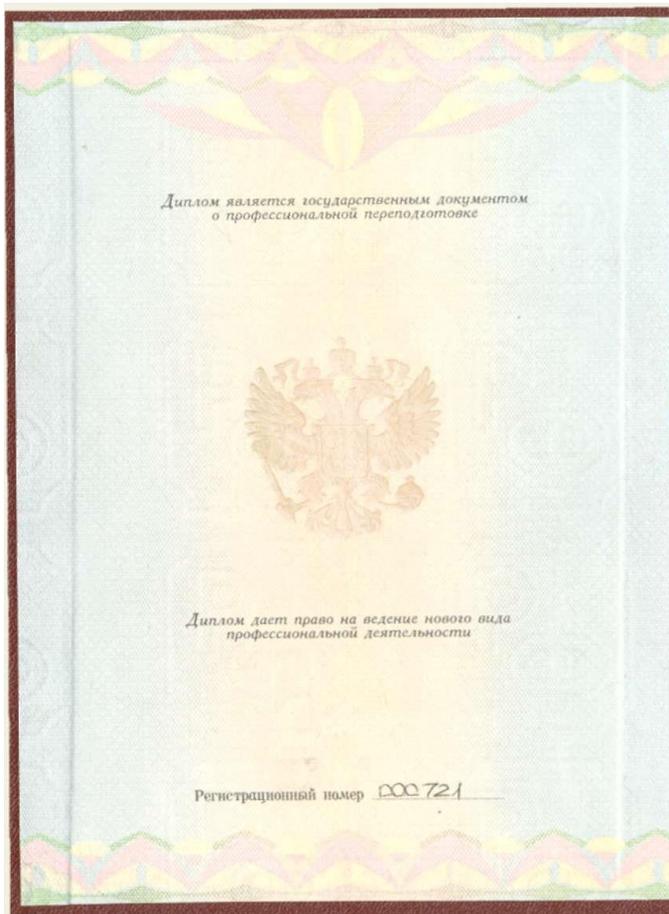
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае уплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (неоплата следующего взноса страховой премии в части установленного срока) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

**Приложения:** Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».

**Общие условия страхования:**

1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.л. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.





г. Владимир, Россия

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 4091R/776/00023/22

«16» июня 2022 г.

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4091R/776/00023/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет, не отменяет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «ВАШ ЭКСПЕРТ»

Россия, 153037, ОБЛАСТЬ ИВАНОВСКАЯ, ГОРОД ИВАНОВО, ПРОСПЕКТ ШЕРЕМЕТВСКИЙ, ДОМ 57,  
ПОМЕЩЕНИЕ 100А,  
ИНН: 3702198972 КПП: 370201001

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «Б»,  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2238 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «16» июня 2022 г. по 24:00 часов «17» июня 2023 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**

АО «АльфаСтрахование»

Руководитель подразделения  
М.П.

Степанова Анна Львовна

о.и.о.

Доверенность № 1265621N от 20/12/2021г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Трифонова Виктория Олеговна  
Тел. 4922 37 90 24 электронная почта: TrifonovaVO@alfastrah.ru



