

Частнопрактикующий оценщик Скачков Василий Анатольевич
Специалист по профессиональной оценке объектов и прав собственности
РФ, 155550, Ивановская область, гор. Приволжск, ул. Коминтерновская дом 35а, тел. +7 905 157 3449

ИНН 371901211153 Свидетельство о членстве в Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" № 0813 от 01 октября 2012года.

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 091-12.25НЗ

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,
ПРЕДСТАВЛЯЮЩЕГО СОБОЙ ЗДАНИЕ ПИЩЕБЛОКА,
НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 129,5
КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:27:010907:33
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ, ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД
ФУРМАНОВ, УЛИЦА ДАЧНАЯ ДОМ 41.**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	15 ДЕКАБРЯ 2025 Г.
ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	28 НОЯБРЯ 2025 Г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	30 НОЯБРЯ 2025 Г.

**г. Приволжск
2025 г.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	3
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	6
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
5.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	11
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	12
8.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	13
8.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	23
9.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	23
9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	23
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	27
9.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	28
9.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ	32
9.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	32
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	33
10.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	33
10.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	34
10.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	34
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	47
11.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	47
11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	47
11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	47

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор №075-10.25Н от 07.11.2025 года.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	Здание пищеблока, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных – 0, общей площадью 129,5 кв.м., кадастровый номер: 37:27:010907:33, расположенное по адресу: Российская федерация, Ивановская область, город Фурманов, ул. Дачная, дом 41.
Состав объекта оценки	Здание пищеблока, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных – 0, общей площадью 129,5 кв.м., кадастровый номер: 37:27:010907:33, расположенное по адресу: Российская федерация, Ивановская область, город Фурманов, ул. Дачная, дом 41.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В отчете оценивается право собственности на объект оценки. Право собственности на здание площадью 129,5 кв. м. с кадастровым номером: 37:27:010907:33 принадлежит: <ol style="list-style-type: none">Ивановская область, собственность, запись регистрации № 37-37-08/285/2013-570 от 06.11.2013г., согласно выписке из ЕГРН от 22.08.2025г. № КУВИ – 001/2025-161169140.Областное бюджетное учреждение здравоохранения Фурмановская центральная районная больница, оперативное управление, запись регистрации № 37-37-08/162/2005-452 от 12.10.2005г., согласно выписке из ЕГРН от 22.08.2025г. № КУВИ – 001/2025-161169140. Согласно выписке из ЕГРН а так же данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online в отношении объекта оценки ограничение (обременение) права не зарегистрировано.

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта разными подходами

Подход к оценке	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Сравнительный подход	496 374
Доходный подход	Не применялся, обоснован отказ
Затратный подход	Не применялся, обоснован отказ

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Таблица 3. Итоговая величина рыночной стоимости

Наименование объектов	Стоимость (руб.)	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, (руб.)
Сравнительный подход	496 374	0	496 374
Доходный подход	0	0	0
Затратный подход	0	1	0
Средневзвешенная стоимость, руб.			496 374
ИТОГО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОКРУГЛЕННО, БЕЗ УЧЕТА НДС, РУБ.			496 000

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ПИЩЕБЛОКА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 129,5 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:27:010907:33 РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ФУРМАНОВ, УЛИЦА ДАЧНАЯ ДОМ 41, ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 НОЯБРЯ 2025 ГОДА ОКРУГЛЕННО СОСТАВЛЯЕТ:

496 000 (ЧЕТЫРЕСТА ДЕВЯНОСТО ШЕСТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, БЕЗ УЧЕТА НДС.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

Объект оценки	Здание пищеблока, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных – 0, общей площадью 129,5 кв.м., кадастровый номер: 37:27:010907:33, расположенное по адресу: Российская федерация, Ивановская область, город Фурманов, ул. Дачная, дом 41.
Состав объекта оценки	Здание пищеблока, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных – 0, общей площадью 129,5 кв.м., кадастровый номер: 37:27:010907:33, расположенное по адресу: Российская федерация, Ивановская область, город Фурманов, ул. Дачная, дом 41.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В отчете оценивается право собственности на объект оценки. Право собственности на здание площадью 129,5 кв. м. с кадастровым номером: 37:27:010907:33 принадлежит: 1. Ивановская область, собственность, запись регистрации № 37-37-08/285/2013-570 от 06.11.2013г., согласно выписке из ЕГРН от 22.08.2025г. № КУВИ – 001/2025-161169140. 2. Областное бюджетное учреждение здравоохранения Фурмановская центральная районная больница, оперативное управление, запись регистрации № 37-37-08/162/2005-452 от 12.10.2005г., согласно выписке из ЕГРН от 22.08.2025г. № КУВИ – 001/2025-161169140. Согласно выписке из ЕГРН а так же данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online в отношении объекта оценки ограничение (обременение) права не зарегистрировано.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения управленческих решений, сделки купли-продажи с объектом оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для совершения управленческих решений, сделки купли-продажи с объектом оценки. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидаци-	Отсутствуют

онная стоимости	
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Границы интервала, в котором находится значение итоговой стоимости	Границы интервала, в котором находится значение итоговой стоимости, при оценке не определяются
Дата оценки	30.11.2025 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание.</p> <p>После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки.</p> <p>В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной. Размер вознаграждения Оценщика ни в коей мере не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целями оценки. Но этот Отчет не является гарантией того, что будущие партнеры согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.</p>
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	<p>Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.</p> <p>Отраслевые эксперты при проведении работ не привлекаются.</p> <p>В ходе проведения оценки не требуется указать прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем и определить размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.</p>
Форма составления отчета об оценке	Документ на бумаге

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В ходе проведения работ по оценке Оценщиком применялись следующие стандарты оценочной деятельности:

- 1) Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- 2) Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- 3) Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- 4) Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
- 5) Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
- 6) Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
- 7) Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Дополнительно Оценщик руководствовался Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Подходы к оценке

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО № 5).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 1).

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат

оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Виды стоимости

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

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; равновесная стоимость, инвестиционная стоимость; иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводилась.
2. Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, входящее в состав предприятия, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта.
3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, предоставленной Заказчи-

ком, без проведения специальной проверки их достоверности. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, либо изучения представленной документации.
6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.
7. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки. Указание возможных границ интервалов стоимости объекта оценки не требуется.
8. 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.
9. 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.
10. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.
11. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
12. 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.
13. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5. Сведения о Заказчике

Наименование	Данные
	Сведения о заказчике
Полное наименование	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Фурмановская центральная районная больница
ИНН / КПП	3705003479 / 370501001

Место нахождения	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Нижний двор, д. 41
Юридический адрес	155520, Ивановская область, г. Фурманов, ул. Нижний двор, д. 41

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения об оценщике

ФИО	Скачков Василий Анатольевич
Почтовый адрес:	155550, Ивановская область, гор. Приволжск, ул. Железнодорожная, д.20, кв.20
Местонахождение оценщика	155550, Ивановская область, гор. Приволжск, ул. Коминтерновская дом 35а
Номер контактного телефона	+79051573449
Адрес электронной почты:	Privexpert@mail.ru
Информация о членстве в СРОО	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №0813 от 01.10.2012г. www.srosovet.ru
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Базовое образование: высшее (Институт управления, г. Архангельск, диплом ИВС №0005310 от 28.06.2002 г.), Базовое профессиональное образование в области оценки «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (диплом о профессиональной переподготовке регистрационный номер 2541 от 15.06.2012 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 046043-1 от 06 декабря 2024 г. по направлению оценочной деятельности « Оценка недвижимости », выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 06 декабря 2024 г № 383, сроком на 3 года, 028458 – КА1
Сведения о страховании гр. ответственности	Профессиональная ответственность Оценщика застрахована в Страховое акционерное общество "ВСК". Полис № 2400SB40RR815 от 06.12.2024г, страховая сумма 5 000 000 рублей. Срок страхования с 06.12.2024г. по 05.12.2025г. Полис № 2500S11403914 от 04.12.2024г, страховая сумма 5 000 000 рублей. Срок страхования с 06.12.2025г. по 05.12.2026г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2012 года.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Скачков В.А. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Скачков В.А. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Скачков В.А. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником

(членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

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

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщики заключили трудовые договора	Нет
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщики заключили трудовые договора	Нет
Дополнительная ответственность юридического лица	Нет
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым Оценщики заключили трудовые договора	Нет
Место нахождения юридического лица, с которым Оценщики заключили трудовые договора	Нет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Нет

6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

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

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Таблица 8. Этапы оценки

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

Таблица 9. Анализ информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок	Отражено
Сопоставление данных об объекте оценки	Установление конструктивных особенностей объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия) не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и	Проведено

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
	т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав объекта оценки	
Установление данных об обременениях на объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено.
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей	Не требуется

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

I. Законы и нормативные акты:

- 1) «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22 декабря 2004 года (действующая редакция);
- 2) Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2009) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция).

II. Методическая литература

- 1) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 91. Итоги за I квартал 2015 г.
- 2) Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М. Вагжагмаева, П.В. Дронов. Н.Н. Ивлева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с. (Университетская серия).
- 3) Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие. – М.: – Стройинформиздат. – 256 с.
- 4) Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости. Родионова Н.В. Анализ и аудит, №2, 2009 г.;
- 5) Справочник оценщика недвижимости 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфер 2021г.
- 6) сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г

III. Специализированные информационные источники:

- 1) Официальный сайт СРО «Экспертный совет». Режим доступа: <http://srosoret.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) Интернет-ресурс: www.stroimir37.ru
- 8) Интернет-портал: <https://www.avito.ru/>;
- 9) Информационная система «Центр» <http://ivanovodom.ru/>.

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

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

- 1) Копия выписки из ЕГРН на здание от 22.08.2025г. № КУВИ – 001/2025-161169140.;
- 2) Копия технического паспорта на здание от 30.06.2005г.

8.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ

В соответствии с п. 1 ФСО-6 отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Согласно п. 2 ФСО-6 при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Анализ этих пунктов ФСО-6 показывает, что речь идет о точном описании объекта оценки, его количественных и качественных характеристиках, влияющих на стоимость. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора наиболее полной информации о рынке, существенной и достоверной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для подходов к оценке получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в отчете, а копии представленной документации, согласно ФСО-6, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

8.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. Сведения об имущественных правах

Право собственности на здание площадью 129,5 кв. м. с кадастровым номером: 37:27:010907:33 принадлежит:

1. Ивановская область, собственность, запись регистрации № 37-37-08/285/2013-570 от 06.11.2013г., согласно выписке из ЕГРН от 22.08.2025г. № КУВИ – 001/2025-161169140.
2. Областное бюджетное учреждение здравоохранения Фурмановская центральная районная больница, оперативное управление, запись регистрации № 37-37-08/162/2005-452 от 12.10.2005г., согласно выписке из ЕГРН от 22.08.2025г. № КУВИ – 001/2025-161169140.
- 3.

8.4.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно выписке из ЕГРН а так же данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online в отношении объекта оценки ограничение (обременение) права не зарегистрировано.

Здание

Дата обновления информации: 15.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	37:27:010907:33
Дата присвоения кадастрового номера	09.11.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 41
Площадь, кв.м	129.5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	2012

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2653947.10
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	24.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	5444
-------------------	------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 37-37-08/285/2013-570 от 06.11.2013
	Оперативное управление № 37-37-08/162/2005-452 от 12.10.2005

8.4.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки не используется.

8.4.4. Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: Россия, Ивановская область, город Фурманов, ул. Дачная, дом 41.

Город Фурманов Ивановской области, входит в Центральный федеральный округ, Центральный экономический район

Географическое положение района. Город Фурманов расположен к северо-востоку от г. Иваново, город Фурманов является районным центром Ивановской области. С северо-запада район граничит с Костромской областью, с северо-востока с Приволжским и Вичугским районами, с юго-востока с Родниковским районом, с юга с Ивановским районом и запада с Комсомольским районом.

Административно-территориальная единица. Фурмановский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Ивановской области Российской Федерации. Административный центр — г. Фурманов. Город Фурманов расположен к северо-востоку от г. Иваново, город Фурманов является районным центром Ивановской области. Площадь района -763,2 кв. км., территория города 15,59 кв. км. С северо-запада район граничит с Костромской областью, с северо-востока с Приволжским и Вичугским районами, с юго-востока с Родниковским районом, с юга с Ивановским районом и запада с Комсомольским районом.

Муниципальное образование. Фурмановский район - административно-муниципальный район, один из двадцати одного в Ивановской области, Россия. Расположен на севере области. Площадь района составляет 763,2 квадратных километра (294,7 квадратных миль), территория города 15,59 кв. км. Административный центр - город Фурманов. Население (без учета административного центра): 6733 человека (перепись 2010 года); 6524 человека (перепись 2002 года); 8017 человек (перепись 1989 года). Население с административным центром: 34537 человек (перепись 2021 года). Население Фурманова составляет 86,0% от общей численности населения района.

С 1993 года ранее обособленные город и район функционировали как единое образование. В 2005 году в ходе муниципальной реформы в составе района образованы 6 поселений, из них — городское (Фурмановское) и 5 — сельские (Дуляпинское – площадью 209,22 кв.м. с численностью 1394 чел, Иванковское- площадью 206,24 кв. м. с численностью 1743 чел, Панинское – 81,39 кв.м. с численностью 965 чел, Хромцовское - площадью 73,66 кв.м. с численностью 1322 чел и Широковское - площадью 176,83 кв.м. с численностью 993 чел). Всего в районе 105 населенных пунктов.

Главной целью развития экономики поселения является модернизация промышленного производства с ориентацией в первую очередь на текстильное, швейное, полиграфическое производство, производство пищевых продуктов. На территории города Фурманова находятся промышленные предприятия: три текстильные фабрики ткацкая фабрика №1», прядильно-ткацкая фабрика №2», ПТФ №3 «Шуйские ситцы»; швейная фабрика, осуществляют деятельность порядка 30 швейных цехов. В последние годы открыты новые предприятия – выпускающее трикотажное полотно и , занимающееся полиграфическим производством.

Экономика района. В городе Фурманове имеется ряд действующих промышленных предприятий: ОАО "Фурмановский хлебокомбинат" – производство хлебобулочных изделий; ОАО "Фурмановский гормолзавод" – переработка молока, молочные продукты, сыры ; Предприятие лесной промышленности "Фурмановский лесопункт"; Предприятие «Madiyo Tekstil» – производство и продажа трикотажных тканей; Компания "Лиматонупаковка" – производство пластмассовых изделий для упаковывания товаров.

В числе полезных ископаемых, добываемых на территории района — гравий, песок и глина. Предполагаемые запасы песчано-гравийной смеси более 80 млн тонн. Основным промышленно-сырьевым ресурсом на территории района является лес. Из топливно-энергетических ресурсов в районе представлен торф. 36,1 % территории района занимают земли сельскохозяйственного назначения, 46,4 % — леса.

Климат. Климат района умеренно- континентальный с коротким, относительно теплым летом, продолжительной, многоснежной умеренно- холодной зимой и ярко выраженными сезонами весны и осени. без резких колебаний температуры. При этом часты циклоны и смена погоды. На климат оказывают влияние воздушные массы, берущие начало в Атлантике. Зима достаточно мягкая с небольшими колебаниями температуры. Лето тоже не отличается сильным зноем, но при этом равномерно теплое. Самый холодный месяц в году январь — средняя температура -11.1 ° С, а самый тёплый июль со средней температурой 18.6 ° С. Среднегодовое количество осадков — 620 мм. Данные климатические условия не вызывают планировочных ограничений и являются благоприятными для хозяйственной деятельности, для проведения как летнего , так и зимнего отдыха, для возделывания сельскохозяйственных культур (зерновых и зернобобовых, овощных и плодовых культур, корнеплодов, кормовых и злаковых культур).

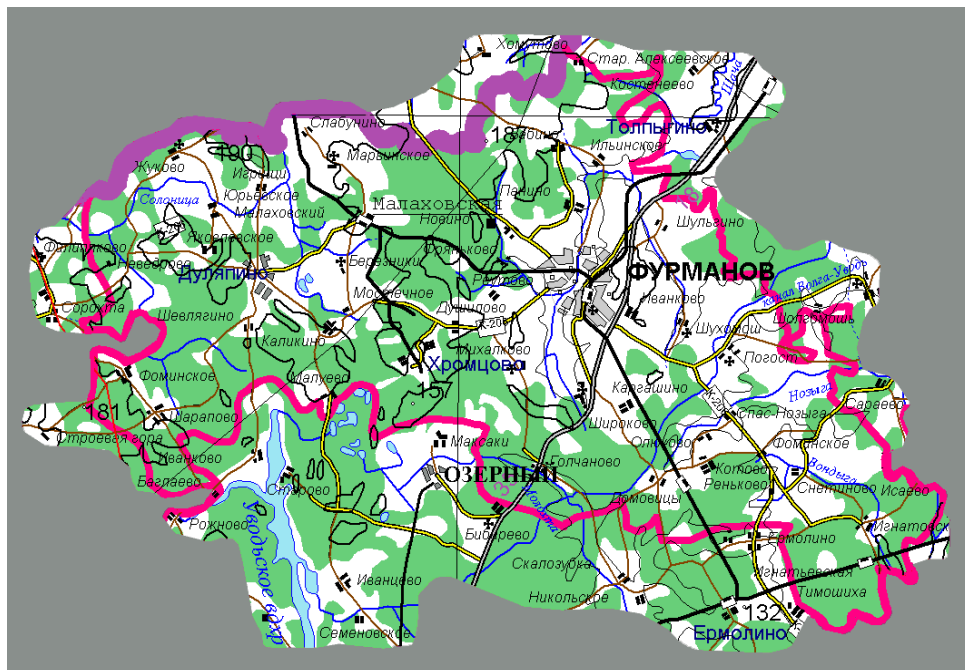
Рельеф. В целом территория Фурмановского района в том числе и г. Фурманова занимает земли, расположенные в центральной части Восточно-Европейской равнины. Ландшафт представлен равнинами с небольшими холмами, плавно переходящими в низменности. Возвышенности и горы отсутствуют. Основными элементами рельефа являются невысокие плоские возвышения с очень пологими склонами, разделенные неглубокими лощинами и выровненные понижения. Условия рельефа с точки зрения его влияния на сельскохозяйственное производство весьма благоприятны и не являются препятствием для механизации полевых работ, за исключением переувлажненных участков.

Расположение относительно областного центра. г. Фурманов, находится в 30 км от г. Иваново.

Транспортная инфраструктура. Район находится на пересечении ряда транспортных магистралей, в частности — железной дороге «Ярославль—Иваново» и автомобильной дороге «Иваново—Кострома». До ближайшей крупной водной артерии — реки Волга — 30 км, от железнодорожной станции «Фурманов» до железнодорожной станции «Иваново» Северной железной дороги — 42,8 км, от областного центра до границы Фурмановского муниципального района — 15 км. В районе 82,5 % дорог имеют твердое покрытие. 70 % населённых пунктов обеспечены регулярным транспортным сообщением.

Инженерная инфраструктура. Город Фурманов обеспечен всей инженерной инфраструктурой (газ, электричество, водоснабжение, канализация).





В результате визуального осмотра (дата осмотра объекта оценки – 28 ноября 2025 года) были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта оценки.

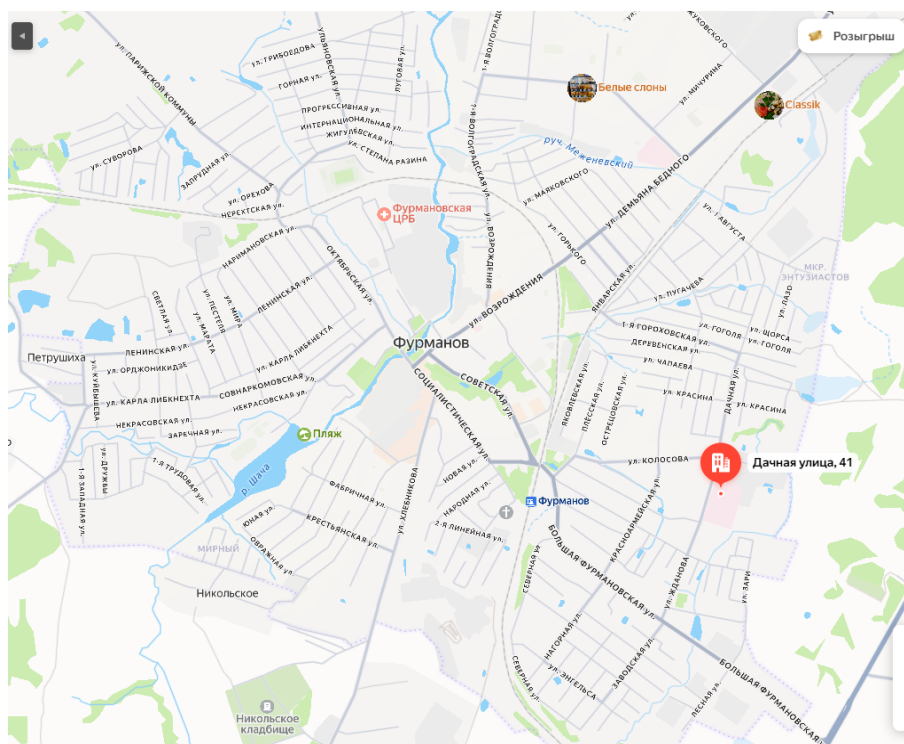


Рисунок 1. Месторасположение объекта

Таблица 10. Описание местоположения объекта оценки

Показатель	Значение	Источник информации
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Ивановская область, город Фурманов, ул. Дачная, дом 41.	Копия выписки из ЕГРН. Визуальный осмотр.
Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность.	Объект оценки расположен в пределах 810 м от ул. Большая Фурмановская.	Визуальный осмотр, данные Яндекс-карт
Экологическая обстановка в районе	Хорошая	Визуальный осмотр
Престижность района	Низкая. Район не благоустроен, инфраструктура не развита, удален от центра.	Визуальный осмотр
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Индивидуальная жилая застройка, Пром-зона	Визуальный осмотр

Показатель	Значение	Источник информации
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Низкая.	Визуальный осмотр, данные Яндекс-карт
Состояние придомовой территории (субъективная оценка).	Удовлетворительное. Подъездные пути грунтовые.	Визуальный осмотр
Наличие зеленых насаждений	Есть	Визуальный осмотр
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	В пределах пешеходной доступности расположены магазины.	Визуальный осмотр

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

8.4.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Объектом оценки является здание пищеблока, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных – 0, общей площадью 129,5 кв.м., кадастровый номер: 37:27:010907:33, расположенное по адресу: Российская федерация, Ивановская область, город Фурманов, ул. Дачная, дом 41.

Таблица 11. Строительно-техническое описание объекта оценки

Конструктивные элементы	Материал	Источник информации
Тип здания	Здание пищеблока	Копия технического паспорта. Визуальный осмотр
Год постройки	Данных нет	-
Количество этажей в здании	1	Копия технического паспорта, выписки из ЕГРН. Визуальный осмотр
Фундамент	Кирпичный ленточный	Визуальный осмотр
Стены и перегородки	Кирпичные	Визуальный осмотр
Перекрытия	Железобетонные	Визуальный осмотр
Кровля	Рулонная	Визуальный осмотр
Полы	Бетонные	Визуальный осмотр
Проемы	Деревянные	Визуальный осмотр
Холодное водоснабжение	Отсутствует	Визуальный осмотр
Горячее водоснабжение	Отсутствует	Визуальный осмотр
Электроснабжение	Отсутствует	Визуальный осмотр
Теплоснабжение	Отсутствует	Визуальный осмотр
Газоснабжение	Отсутствует	Визуальный осмотр
Канализация	Отсутствует	Визуальный осмотр
Система телефонизации	Отсутствует	Визуальный осмотр

8.4.6. Сведения об износе

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

На основании визуального осмотра, представленных Заказчиком документов, а также на основании ВСН 53-86(р) были выявлены следующие конструктивные элементы объекта оценки и признаки износа по каждому из элементов.

Таблица 12. Признаки физического износа по конструктивным элементам

Наименование элементов здания	Материалы и конструкции	Признаки износа согласно данным ведомственных строительных норм (ВСН-53-86 (р))
Фундамент	Ленточный каменный	Таблица 3 – Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе, с развитием на всю высоту здания, выпучивание полов и стен подвала.
Стены и перегородки	Кирпичные	Таблица 10 – Массовое прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен.
Перекрытия (покрытия)	Железобетонные	Таблица 32 – Трещины различных направлений, следы увлажнения бетона атмосферными и агрессивными водами, отслоение защитного слоя бетона в растянутой зоне, механические повреждения и глубокие сколы бетона на большой площади балки.
Кровля	Рулонная	Таблица 43 – Массовые протечки, сильная ржавчина на поверхности кровли со стороны чердака, разрушение фальцев, разрушение ограждающей решетки.
Полы	Бетонные	Таблица 48 – Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания.
Проемы	Оконные – деревянные Дверь-деревянная Внутренние-деревянные	Таблица 55 – Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены. Таблица 57 – Наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена, полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком
Внутренняя отделка	Окраска масляными эмалями Плитка	Таблица 60 - Массовые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой Таблица 62 - Массовое отсутствие плиток, сохранившиеся плитки легко снимаются, раствор основания разрушен
Внутренние сан.тех. и электрические устройства	Система электрооборудования Система канализации Система центрального отопления Система холодного водоснабжения	Отсутствуют Отсутствует Отсутствует Отсутствует

Таблица 13. Расчет физического износа по конструктивным элементам

Конструктивные элементы	Удельный вес, % согласно сборника УПВС №31, табл.9а	Фактический физический износ элемента в %	Доля физического износа элементов в общем физическом объеме здания в %
Фундаменты	6	60	3,6
Стены и перегородки	22	60	13,2
Перекрытия (покрытия)	11	70	7,7
Кровли	10	55	5,5
Полы	5	60	3,0
Проемы	6	80	4,8
Отделочные работы	6	80	4,8
Внутренние санитарно-технические устройства	11	100	11,0
Внутренние электротехнические устройства	19	100	19,0
Прочие работы	4	100	4,0
Итого	100,0		77

Таким образом, физический здания, рассчитанный методом экспертизы состояния, округленно составляет 77%.

Оценщиком принято решение об использовании рассчитанной данным методом величины износа, т.к. данный метод учитывает фактическое состояние каждого конструктивного элемента, условия эксплуатации объекта и качество строительства.

8.4.7. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

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

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

Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание также может наблюдаться также в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

Внешнее (экономическое) устаревание

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

Характеристика устаревания объекта оценки

Устаревание, понимаемое как потеря стоимости имущества в связи с функциональным и внешним обесценением. Элементы отделки нежилых помещений выполнены с применением материалов, актуальных для времени строительства объекта.

Экономические внешние факторы. Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

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.

Таким образом, объект оценки подвержен только физическому износу.

8.4.8. Анализ ликвидности объекта оценки.

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В данном случае предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Для анализа ликвидности Объекта оценим следующие факторы, оказывающие влияние на время ликвидности.

Таблица 14. Факторы ликвидности по недвижимости

Показатели	Высокая ликвидность	Средняя ликвидность	Низкая ликвидность
Наличие и величина спроса	Много продавцов и покупателей	Небольшое количество покупателей и продавцов	Спрос и предложение носит единичный характер
Эластичность спроса	Высокая эластичность	Средняя эластичность спроса по цене	Низкая эластичность
Состояние объекта на предмет износа	Новый объект или объект с небольшим уровнем износа	Объект работоспособен при текущем техническом состоянии	Объект требует текущего и капитального ремонта
Местоположение объекта	Отличная транспортная и пешеходная доступность объекта	Средняя транспортная и пешеходная доступность	Объект находится далеко от транспортных магистралей и пешеходных путей
Площадь объекта оценки	Площадь объекта аналогична площади наиболее ликвидных объектов	Площадь объекта сопоставима с объектами аналогами	Площадь помещений намного превышает помещений аналогов
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Рынок недвижимости нежилых помещений города Фурманов и Фурмановского района не развит, поэтому можно отметить небольшое количество продавцов и покупателей.

Эластичность спроса по цене. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении нежилой недвижимости на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести такую недвижимость.

Состояние имущества на предмет износа. Изношенный объект оценки в меньшей степени ликвиден, нежели относительно новый, не требующее больших затрат на восстановление.

Местоположение объекта также влияет на степень его ликвидности. Оцениваемый объект имеет хорошую транспортную доступность, подъездные пути находятся в хорошем состоянии, подъезд возможен в любое время года.

Площадь объекта оценки сравнивается с объектами-аналогами, которые представлены на рынке. При существенном превышении площади объекта над предлагаемыми на рынке, степень ликвидности объекта снижается.

Таким образом, на основании проведенного анализа можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к группе с **низкой ликвидностью** имущества со средним сроком реализации **7-18 месяцев**.

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

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

8.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п.13-15 ФСО 7:

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

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

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

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

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

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками и на основании классификации, приведенной в справочнике оценщика недвижимости 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфер 2021г. стр. 49, таб. 4. **Объект может рассматриваться, как объект свободного назначения.**

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

9.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/144fb9bad70754fef39e6eb687d0bc6e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_2025_goda.pdf.

https://www.economy.gov.ru/material/file/8806c87171d265a06efb19641587151b/o_tekushchey_cenovoy_situacii_11_aprelya_2025_goda.pdf.)

В марте 2025 года, по данным Росстата, инфляция на потребительском рынке замедлилась до 0,65% м/м (февраль 2025 года: 0,81% м/м), с исключением сезонного фактора цены изменились на 0,66% м/м SA1 .

В сегменте продовольственных товаров в марте темпы роста цен снизились до 0,83%, с исключением сезонного фактора темпы роста цен составили 0,87% м/м SA. На плодоовощную продукцию в марте темпы роста цен снизились до 0,25% м/м. Снизились цены на огурцы (-26,3% м/м). На остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,92% м/м. Замедлился рост цен на молоко и молочную продукцию (до 1,2% м/м), сыр (до 1,2% м/м), рыбные продукты (до 1,6% м/м). Темпы роста цен на масло сливочное снизились до 0,2% м/м. Подешевело масло подсолнечное (-0,1% м/м). В мясной группе темпы роста цен практически сохранились на уровне прошлого месяца: замедлился рост цен на баранину (до 0,4% м/м), ускорилось снижение цен на мясо птицы (до -1,7% м/м). В отчетном месяце снизились цены на сахар (-0,1% м/м), а также усилилось снижение цен на яйца (до -4,0% м/м) и крупу гречневую-ядрицу (до -1,2% м/м).

В сегменте непродовольственных товаров в марте темпы роста цен продолжили снижаться и составили 0,14% м/м, с исключением сезонного фактора динамика цен составила 0,58% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,04% м/м. В марте ускорилось снижение цен на телерадиотовары (до -2,7% м/м), электротовары и другие бытовые приборы (до -0,7% м/м), возобновилось удешевление средств связи (-3,1% м/м). На легковые автомобили снижение цен ускорилось до -0,3% м/м. Темпы роста цен на строительные материалы остались практически на уровне прошлого месяца (0,5% м/м), динамика цен на медикаменты составила 1,3% м/м. В марте цены на бензин изменились на 0,6% м/м, на дизельное топливо темпы роста цен снизились до 0,1% м/м.

В секторе услуг в марте 2025 динамика цен составила 1,01% м/м, с исключением сезонного фактора темпы роста снизились до 0,47% м/м SA. Замедлился рост цен на услуги организаций культуры (до 1,5% м/м), услуги гостиниц и прочих мест проживания (до 1,4% м/м), медицинские услуги (до 1,2% м/м), услуги страхования (до 0,3% м/м) и услуги правового характера (до 0,2% м/м). Кроме того, снизились цены на жилищные услуги (-0,02% м/м в марте). Темпы роста цен на бытовые услуги сохранились на уровне прошлого месяца (1,0% м/м).

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2025 года рост ВВП составил +0,8% г/г после +3,0% г/г в январе. В феврале динамика основных макропоказателей в целом определялась в основном календарным фактором (в феврале 2025 года было на 1 день меньше, чем в феврале 2024 года).

Индекс промышленного производства в феврале 2025 года увеличился на +0,2% г/г после +2,2% г/г в январе. С учётом сезонного и календарного факторов промышленное производство в феврале выросло на +0,4% м/м SA относительно января.

Прирост выпуска обрабатывающей промышленности в феврале составил +3,2% г/г после +7,0% г/г в январе. При этом с учётом сезонного и календарного факторов обрабатывающий сектор нарастил производство на +1,0% м/м SA. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2025 года».

Рост объёма строительных работ в феврале 2025 года ускорился до +11,9% г/г после +7,4% г/г в январе, в т.ч. благодаря относительно тёплому зимнему периоду.

Выпуск продукции сельского хозяйства в феврале 2025 года увеличился на +1,4% г/г после роста на +2,1% г/г в январе.

Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного транспорта) в феврале составила -1,3% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее. При этом в автомобильном транспорте почти двукратное увеличение темпов роста (+8,6% г/г после +4,7% г/г).

Динамика потребительской активности в феврале в целом оставалась стабильной, если учитывать календарный фактор. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +2,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г месяцем ранее. Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +2,2% г/г в реальном выражении после роста на +5,4% г/г в январе.

Платные услуги населению¹ в феврале выросли на +1,7% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. Рост оборота общественного питания в феврале составил +8,6% г/г после +9,4% г/г месяцем ранее.

Курс рубля продолжает укрепляться: на 1 апреля 85,5 руб. за \$, что на 0,7% крепче среднего уровня по марту (86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$).

На рынке труда в феврале безработица сохранилась на уровне января 2025 года – 2,4% рабочей силы. Рост заработных плат продолжается – в январе 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +17,1% г/г и составила 88 981 рубль, реальная – выросла на +6,5% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-фев.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	1,9	0,8	3,0	4,1	3,8	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	1,7	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	9,8	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,0	-5,9	2,2	6,8	4,4	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	3,7	2,4	5,0	6,4	5,2	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	3,8	2,2	5,4	7,2	5,5	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,3	1,7	2,9	3,3	2,7	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	8,6	9,4	9,0	10,0	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,7	-2,9	1,3	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	-1,3	4,6	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Инфляция														
Индекс потребительских цен	10,0	10,1/10,2 ¹	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	9,7	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	11,4	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,9	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2025	февраль 2025	январь 2025	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	6,5	9,1	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата														
рублей			88 981	87 952	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	17,1	18,3	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	8,6	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,3	4,1	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,4	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,6	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,3	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,4	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,4	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
 * Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут разработаны Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.)
 † В феврале 2025 г. / по состоянию на 31 марта 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2025	февраль 2025	январь 2025	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	6,0	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	3,0	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,5	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,4	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-0,7	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,2	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-6,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	8,8	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-1,8	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	7,2	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	1,2	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-28,0	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-0,5	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-8,6	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,1	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,2	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-0,1	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-0,9	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,4	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	12,6	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-5,6	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	4,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-3,2	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	27,1	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	14,4	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	12,3	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	4,9	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	5,5	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-7,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	35,0	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	7,1	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.														
мебель	-0,7	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	5,7	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	9,0	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,8	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,6	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(источник: <https://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/>)

По оперативным данным Ивановостата, экономическое положение Ивановской области за январь - февраль 2025 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост объема введенного жилья на 76,5%, объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 40,4%, оборота общественного питания - на 10,4%, оборота розничной торговли - на 4,6% и объема платных услуг населению - на 2,3%.

В структуре розничного товарооборота преобладала доля продовольственных товаров – 52,2%, непродовольственные товары составили соответственно – 47,8%.

Индекс промышленного производства (ИПП) составил 103,2%.

В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 84,4% общего объема промышленного производства в Ивановской области, индекс производства составил 99,3%.

Однако, значительный прирост отмечен в отдельных секторах обрабатывающих производств: напитков – на 43,6%, лекарственных средств и материалов – на 43,3%, ремонте и монтаже машин и оборудования – на 38,7%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 31,7%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 24,8%, химических веществ и химических продуктов – на 17,8%, металлургическом – на 8,6%, машин и оборудования, не включенные в другие группировки – на 8,4%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 4,6%.

Индексы производства в традиционных для региона отраслях составили: в производстве текстильных изделий – 98,1%, в производстве одежды – 93,0%.

В структуре обрабатывающих производств за 2 месяца 2025 года наибольший удельный вес занимали: производство текстильных изделий и одежды – 46,0%; машиностроение – 24,6%; производство пищевых продуктов и напитков – 9,6%. Удельный вес этих отраслей составляет 80,2% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) за 2 месяца 2025 года вырос на 10,8% к январю – февралю 2024 года. Непродовольственные товары подорожали на 6,5%, продовольственные товары - на 12,8%, цены на услуги выросли на 13,9%. По сравнению с декабрем 2024 года ИПЦ вырос на 2,9%, по сравнению с январем текущего года – на 1,0%. Наибольшее влияние на увеличение инфляции в феврале 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем оказали рост цен на продовольственные товары (на 1,2%) и на непродовольственную группу товаров (на 1,0%).

Объем инвестиций в основной капитал за январь - декабрь 2024 года составил 70,2 млрд рублей, или 93,7% к уровню 2023 года.

За январь 2025 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 17,7%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 106,5%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.03.2025 составил 0,2% (на 01.03.2024 – 0,3%).

Показатели	Январь - февраль 2025 года	в % к январю - февралю 2024 года
Индекс промышленного производства, % в том числе:	-	103,2
добыча полезных ископаемых, %	-	126,2
обрабатывающие производства, %	-	99,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	117,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	100,0
Объем инвестиций в основной капитал (январь – декабрь 2024 года), млн рублей	70 203,5	93,7
Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м	159,8	176,5
Объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	5 253,0	140,4
Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (январь – декабрь 2024 года), млн рублей	28 430,2	98,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	50 472,0	104,6
Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей	12 094,4	102,3
Оборот общественного питания, млн рублей	1 720,5	110,4
Индекс потребительских цен (к январю – февралю 2024 года), %	-	110,8
Индекс потребительских цен (к декабрю 2024 года), %	-	102,9
Среднемесячная заработная плата (январь 2025 года), рублей	50 904,1	117,7
Реальная заработная плата (январь 2025 года), %	-	106,5
Уровень безработицы к экономически активному населению на конец февраля, %	0,2	-

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Таким образом, к основным особенностям рынка объекта оценки, можно отнести следующие:

1. После небольшого спроса в 2024 году, в 2025 спрос на рынке нежилой недвижимости продолжает оставаться на достаточно низком уровне, однако отмечается его некоторое снижение.

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

3. Рынок нежилкой недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

4. Рост региональной экономики Ивановской области традиционно отстает от российских показателей, поэтому местный рынок нежилкой недвижимости также будет расти медленнее российского.

5. Наибольшую долю в структуре предложений нежилкой недвижимости составляют объекты торговой и офисной недвижимости. Спрос на нежилую недвижимость практически не изменился. Данное обстоятельство напрямую связано с нестабильностью экономической ситуации в регионе.

9.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Определение сегмента рынка

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;

- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа- домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы,
Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Таблица 15.. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих Объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частные
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

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

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

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

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

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

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

5. Организации, которые оказывают консулы анионные и финансовые услуги участникам

рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

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

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

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

С учётом проведённого анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к сегменту объектов свободного назначения нежилой недвижимости Ивановской области.

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Обзор рынка объектов капитального строительства в Фурмановском районе и городе Фурманов.

Рынок нежилой недвижимости можно классифицировать по четырем основным категориям:

- материалы стен (кирпичные, панельные, деревянные);
- коммуникации (все коммуникации, отсутствие отдельных видов коммуникаций);
- месторасположения (центр, окраина, спальный район).

В целях определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиком был произведен анализ рынка нежилой недвижимости в Фурмановском районе и Ивановской области. В ходе анализа было выявлено, что на дату оценки рынок нежилой недвижимости в городе Фурманов и Фурмановском районе не развит, имеется недостаточное количество предложений о продаже сходных объектов капитального строительства.

В соответствии с п.11 б ФСО 7 «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта», оценщиком расширена территория исследования рынка нежилой недвижимости по Ивановской области. В ходе исследования было выявлено, что на дату оценки имеется достаточное количество предложений о продаже сходных объектов капитального строительства.

Имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов нежилой недвижимости, позволяют провести такую оценку для объектов капитального строительства. 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.

В нижеследующей таблице собрана информация относительно предложений к продаже и сделках объектов нежилой недвижимости в сопоставимых по ценовым факторам в Фурмановском районе и Ивановской области.

Таблица 16. Данные о предложениях

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м	Этаж	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения,	Материал стен	Земельный участок, кв.м	Состояние объекта	Адрес	Источник информации
--------------------------	---------------	------	------------------	------------------------	----------------------------	---------------	-------------------------	-------------------	-------	---------------------

		ма			руб./к в.м.					
Отдель- стоя- щее здание	2500	2	03.11.2025	7000000	2800	Кирпичные	0	Удовлетво- рительное	Ивановская обл., Кинешма, Соци- алистическая ул., 27А	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2500_m_3927668266
Отдель- стоя- щее здание	1095	2	20.11.2025	6000000	5479	Кирпичные	0	Удовлетво- рительное	Ивановская обл., Приволжск, ул. Фридриха Эн- гельса, 14Б	https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/chastnaya_klinika_gostinitsa_747592_5331
Отдель- стоя- щее здание	245, 9	1	24.11.2025	2300000	9353	Кирпичные	0	Удовлетво- рительное	Ивановская обл., Родники, Север- ный пр., 5	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_723290435_6
Отдель- стоя- щее здание	628	2	10.11.2025	4100000	6529	Кирпичные	0	Удовлетво- рительное	Ивановская обл., Фурмановский р- н, Широковское сельское поселе- ние, д. Косогоры, 52	https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_628_m_7654524057
Отдель- стоя- щее здание	270	2	09.11.2025	2590000	9593	Кирпичные	0	Удовлетво- рительное	Ивановская обл., Наволоки, Со- ветская ул., 15	https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_270_m_3364831930
Отдель- стоя- щее здание	800	4	12.11.2025	3200000	4000	Кирпичные	0	Удовлетво- рительное	Ивановская обл., Фурманов, Рево- люционная ул., 1	https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_s_vobodnogo_naznacheniya_v_tsentre_ot_800_m_1830870343
Отдель- стоя- щее здание	210	1	24.11.2025	1900000	9048	Деревянные	0	Удовлетво- рительное	Ивановская обл., Приволжск, ул. Ленина, 65	https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1793585479
Количество наблюдений										7
Минимальная цена 1 кв. м, руб.										2800
Максимальная цена 1 кв. м, руб.										9593
Среднее значение 1 кв. м, руб.										6686

На основе предложений, находящихся в открытом доступе можно сделать следующие выводы:

- 1) В настоящее время на ипотечном рынке наблюдается постепенное понижение ставок в связи с понижением ключевой ставки Банка России.
- 2) Среди основных тенденций развития рынка нежилой недвижимости эксперты отмечают снижение стоимости нежилой недвижимости, смещение структуры спроса на более дешевые сегменты недвижимости, развитие арендного бизнеса, уменьшение числа компаний, запускающих новые строительные проекты.
- 3) На дату оценки рынок нежилой недвижимости в городе Фурманов не развит.
- 4) На рынке предлагаются объекты нежилой недвижимости разных размеров, расположенные в разных районах Ивановской области.
- 5) Стоимость одного квадратного метра зависит от района месторасположения объекта оценки, транспортной доступности, удаленности от областного и районных центров, физического состояния, его обеспеченность коммуникациями, инфраструктура района.

б) Наибольшее количество предложений нежилой недвижимости в Фурмановском районе и Ивановской области с сопоставимыми характеристиками, которые представлены на рынке в открытом доступе, находится в ценовом диапазоне от 2800 до 9593 рублей за квадратный метр. Средняя стоимость 1 кв.м составляет 6686 руб.

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

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

1. Местоположение и характеристики населенного пункта объекта. Местоположение (удаленность от центра города и областного центра) является важным фактором, влияющим на стоимость нежилой недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

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

2. Площадь объекта. На рынке Ивановской области прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Обоснование корректировки осуществляет оценщик с учетом фактором ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

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

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

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

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

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

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

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

11. Этажность. Одним из факторов, влияющих на стоимость нежилой недвижимости является этаж расположения. Стоимость помещений, расположенных в подвальных и цокольных этажах обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь также предлагаются по более низкой цене, чем объект на 1 этаже.

9.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Таким образом, к основным особенностям рынка объекта оценки, можно отнести следующие:

1. На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают текущую рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
2. Рынок нежилой недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
3. Рост региональной экономики Ивановской области традиционно отстает от российских показателей, поэтому местный рынок нежилой недвижимости также будет расти медленнее российского.
4. Наибольшую долю в структуре предложений нежилой недвижимости составляют торговые и офисные объекты. Спрос на нежилую недвижимость практически не изменился. Данное обстоятельство напрямую связано с нестабильностью экономической ситуации в регионе.
5. На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов.
6. Рынок нежилой недвижимости в городе Фурманов не развит.

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

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

- Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
- Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой, оплате сделки, физических характеристиках, местонахождении и условиях продажи.
- Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.

- Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.
- Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости оценки.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

Основные этапы применения затратного подхода при оценке недвижимости:

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

10.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

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

Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

В рамках *оценки рыночной стоимости объектов капитального строительства* Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов нежилой недвижимости, позволяют провести такую оценку для объектов капитального строительства. 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.

Выбор метода. Оценщиком было принято решение использовать метод сравнения продаж/предложений, поскольку рынок земельных участков и нежилых зданий и помещений умеренно развит для того, чтобы подобрать для расчета сопоставимые аналоги.

Для определения стоимости в рамках сравнительного подхода, необходимо сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения, с целью корректировки их продажных цен (цен предложений) или исключения из списка объектов-аналогов. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа с учетом значимости каждого показателя.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Выбор объектов-аналогов

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже объектов нежилой недвижимости в Фурмановском районе и Ивановской области. В ходе анализа было выявлено, что на дату оценки рынок нежилой недвижимости в городе Фурманов не развит, однако, согласно анализу рынка объекта оценки, на дату оценки к продаже предлагается достаточное количество аналогичных объектов.

Сравнительный анализ объектов оценки и объектов-аналогов

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Исходя из проведенного анализа рынка, в качестве объектов-аналогов были выбраны здания свободного назначения, соответствующие наиболее чувствительным ценовым факторам, таким как назначение, дата предложения (сделки), физические характеристики. Данные об объектах-аналогах приведены в следующей таблице:

Таблица 17. Описание объектов-аналогов

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		Данные заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7232904356	https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_628_m_7654524057	https://www.avito.ru/privolzhs_kommercheskaya_nedvizhimost/chastnaya_klinika_gostinitsa_7475925331	https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_270_m_3364831930
Адрес объекта		Ивановская область, город Фурманов, ул. Дачная, дом 41	Ивановская обл., Родники, Северный пр., 5	Ивановская обл., Фурмановский р-н, Широковское сельское поселение, д. Косогоры, 52	Ивановская обл., Приволжск, ул. Фридриха Энгельса, 14Б	Ивановская обл., Наволоки, Советская ул., 15
Общая площадь	кв. м.	129,5	245,9	628	1095	270
Цена, руб.	руб.		2 300 000	4 100 000	6 000 000	2 590 000
Цена, руб./кв.м	руб.		9 353	6 529	5 479	9 593
Имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Транспортная доступность		Хорошая транспортная доступность. Подъездные пути хорошие	Хорошая транспортная доступность. Подъездные пути хорошие	Хорошая транспортная доступность. Подъездные пути хорошие	Хорошая транспортная доступность. Подъездные пути хорошие	Хорошая транспортная доступность. Подъездные пути хорошие
Качество окружения		Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Центр города
Техническое состояние объекта / состояние отделки		Неудовлетворительное / Требуется капитального ремонта, без отделки	Удовлетворительное / Требуется капитального ремонта, без отделки	Удовлетворительное / Требуется капитального ремонта, без отделки	Удовлетворительное / Требуется капитального ремонта, без отделки	Удовлетворительное / Требуется капитального ремонта, без отделки

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 30%. Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра помещений выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации был рассчитан по следующей формуле:

$$V = \frac{\sigma}{x}, \quad \{1\}$$

где:

x – среднее значение;

s – среднее квадратичное отклонение по выборке.

Таблица 18. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	7 739
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	4204670,333
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	2050,529281
Коэффициент вариации - отношение среднее квадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	26,50%

В данном случае коэффициент вариации составил 26,5%, что не превышает 30 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Выбор единиц сравнения

В качестве основной размерной характеристики объектов недвижимости в кадастровых паспортах и свидетельствах о государственной регистрации прав собственности применяется в качестве единиц измерения 1 м^2 площади. Учитывая изложенное выше, в качестве единицы сравнения для определения стоимости объекта оценки, входящего в объект оценки, в рамках сравнительного подхода принимается цена 1 м^2 площади, так как данный показатель является основным количественным параметром для разноразмерных по площади объектов.

Обоснование введенных корректировок.

Корректировка на качество прав. Полнота прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки. Корректировка не вносится, так как объект оценки и аналоги имеют одинаковое качество прав.

Корректировка на условия финансирования и продажи. В связи с тем, что все объекты-аналоги выставлены с уровнем платежа – денежные средства, а продажа не носит вынужденного характера, то корректировки по данным параметрам не вносились.

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

Корректировка на дату продажи (предложения). Дата оценки 30 ноября 2025 года. Объекты-аналоги предлагаются к продаже в ноябре 2025г. Разница между датой продажи объектов-аналогов и датой оценки не превышает двух месяцев (при сроке экспозиции на рынке имущества такого плана ориентировочно шести месяцев). Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

Корректировка на торг. При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Величина корректировки на торг для всех объектов-аналогов принимается на уровне -15%, что соответствует среднему значению корректировки на торг при неактивном рынке, в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфер 2021г. стр. 271, таб. 223.

Таблица 223. Значения скидки на торг по мнению экспертно-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% - 20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%
4. Стрит-ритейл	12.6%	2.2% - 17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5% - 20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%

Корректировка на местоположение. Расположение. Данный фактор является самым важным для рынка аренды, так как именно от месторасположения объекта непосредственно зависит покупательная способность, стоимость. Таким образом, самыми дорогими считаются объекты, конечно же, расположенные в центре города. Кроме того, необходимо смотреть на окружение, имеются ли жилые постройки, насколько развит район, как близко расположен к проезжим частям и к остановкам общественного транспорта, на сколько близко расположены объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, магазины, банки и т.д.).

К факторам местоположения относятся:

- статус населенного пункта.
- престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей
- удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Корректировка на статус населенного пункта. Объект оценки расположен по адресу: Ивановская область, город Фурманов, ул. Дачная, дом 41. Объекты-аналоги № 1, 3, 4, как и объект оценки расположены в категории «Райцентр сельскохозяйственного района», согласно классификации Справочника оценщика недвижимости 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфер 2021г. Корректировка к ним не применяется. Объект-аналог №2 расположен в категории «Прочие населенные пункты», к нему применяется корректировка в размере +25%. Размер корректировки определен в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфер 2021г. стр. 78, таб. 13.

Таблица 13. Матрица коэффициентов по ценам.

цены	Аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1.00	1.24	1.40	1.67	2.09
	II	0.81	1.00	1.13	1.35	1.69
	III	0.72	0.89	1.00	1.20	1.50
	IV	0.60	0.74	0.84	1.00	1.25
	V	0.48	0.59	0.67	0.80	1.00

Корректировка на местоположение в пределах города. Местоположение в пределах города оказывает существенное значение на стоимость недвижимости. Наибольшую стоимость имеют здания и помещения, расположенные в центре города.

Объекты-аналоги №1, 2, 3, как и объект оценки расположены в категории «Окраина города, промзона», корректировка к ним не применяется. Объект-аналог № 4 расположен в центре города, к нему применяется корректировка в размере -38%. Размер корректировки определен в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфер 2021г. стр. 135, таб. 53.

Таблица 53. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

цены	Аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.61	1.37
II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.43	1.21
III	0.81	0.91	1.00	1.09	1.30	1.19
IV	0.74	0.83	0.91	1.00	1.19	1.01
V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.85
VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

Корректировка на расположение относительно Красной линии. Расположение относительно Красной линии оказывает существенное значение на стоимость нежилой недвижимости. Наибольшую стоимость имеют здания и помещения, расположенные на красной линии.

Объекты-аналоги №1, 2, как и объект оценки расположены внутри квартала, корректировка к ним не применяется. Объекты-аналоги № 3, 4 расположены на красной линии, к ним применяется корректировка в размере -13%. Размер корректировки определен в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфер 2021г. стр. 149, таб. 69.

Таблица 69. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.87	0.83	0.91

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта. Расположение относительно остановок общественного транспорта оказывает существенное значение на стоимость нежилой недвижимости. Наибольшую стоимость имеют здания и помещения, расположенные рядом с остановками общественного транспорта.

Объекты-аналоги №1, 2, 3, как и объект оценки расположены на удалении от остановок общественного транспорта, корректировка к ним не применяется. Объект-аналог № 4 расположен рядом с остановками общественного транспорта, к нему применяется корректировка в размере -13%. Размер корректировки определен в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфер 2021г. стр. 154, таб. 77.

Таблица 77. Среднее значение и доверительный интервал коэффициента Отношения удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1.15	1.14	1.16

Корректировка на тип парковки. Тип парковки оказывает существенное значение на стоимость нежилой недвижимости. Наибольшую стоимость имеют здания и помещения, имеющие организованную парковку.

Все Объекты-аналоги, как и объект оценки имеют стихийную парковку, корректировка не применяется.

Корректировка на доступ к объекту. Доступ к объекту оказывает существенное значение на стоимость нежилой недвижимости. Наибольшую стоимость имеют здания и помещения, имеющие свободный доступ.

Объекты-аналоги №2, 3, 4, как и объект оценки находятся на территории со свободным доступом, корректировка к ним не применяется. Объект-аналог № 1 находится на закрытой территории, к нему применяется корректировка в размере -19%. Размер корректировки определен в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфер 2021г. стр. 182, таб. 113.

Таблица 113. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом			

Физические характеристики.

Корректировка на общую площадь. Размер общей площади влияет на стоимость недвижимости. Чем больше площадь, тем дешевле стоит ее квадратный метр. Площади объектов-аналогов №1, 4, как и площадь объекта оценки находится в диапазоне от 125 до 300 кв.м. к ним корректировка не применяется. Площадь объекта-аналога №2 находится в диапазоне от 300 до 750 кв.м., к нему применяется корректировка в размере +5%. Площадь объекта-аналога №3 находится в диапазоне от 750 до 1500 кв.м., к нему применяется корректировка в размере +36%. Размер корректировки определен в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфер 2021г. стр. 188, таб. 117.

Таблица 117. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи

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

Корректировка на тип объекта. Тип объекта оказывает существенное значение на стоимость нежилой недвижимости. Наибольшую стоимость имеют отдельно стоящие здания.

Все Объекты-аналоги, как и объект оценки являются отдельно стоящими зданиями, корректировка не применяется.

Корректировка на наличие охраны. Наличие охраны оказывает существенное значение на стоимость нежилой недвижимости. Наибольшую стоимость имеют здания и помещения, имеющие охрану.

Все Объекты-аналоги, как и объект оценки не имеют охраны, корректировка не применяется.

Корректировка на материал стен. Материал стен оказывает существенное значение на стоимость нежилой недвижимости. Наибольшую стоимость имеют здания и помещения с кирпичными и железобетонными стенами.

Все Объекты-аналоги, как и объект оценки стены из кирпича, корректировка не применяется.

Корректировка на этаж расположения. Этаж расположения оказывает существенное значение на стоимость нежилой недвижимости.

Все Объекты-аналоги, как и объект оценки являются отдельно стоящими зданиями, корректировка не применяется.

Корректировка на класс качества. Класс качества оказывает существенное значение на стоимость нежилой недвижимости.

Все Объекты-аналоги, как и объект оценки имеют одинаковый класс качества, корректировка не применяется.

Корректировка на физическое состояние объекта. Физическое состояние объекта оценки характеризуется как «неудовлетворительное состояние» объект имеет частичное разрушение стен, внутренние помещения после пожара. Физическое состояние зданий, в которых находятся все объекты аналоги характеризуется как «удовлетворительное состояние», к ним применяется корректировка в размере -30%. Размер корректировки определен в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости 2021 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфер 2021г. стр. 170, таб. 82.

Таблица 82

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00

Корректировка на состояние отделки объекта. Отделка всех объектов-аналогов, как и объекта оценки характеризуется как «Требуется капитальный ремонт, без отделки». Корректировка не применяется.

Корректировка на функциональное назначение объекта. Функциональное назначение объекта оказывает существенное значение на стоимость нежилой недвижимости.

Все Объекты-аналоги, как и объект оценки являются объектами свободного назначения, корректировка не применяется.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

Таблица 19. Расчет весовых коэффициентов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Сумма корректировок по модулю без учета корректировки на торг, руб.	3 443	3 247	2 842	5 537
$1/(1+S_i)$	0,67114094	0,62500000	0,55865922	0,51020408
$1/(1+S_1) + 1/(1+S_2) + \dots + 1/(1+S_n)$	2,365004			
Весовые коэффициенты	28,3780%	26,4270%	23,6219%	21,5731%

Таблица 20. Определение рыночной стоимости объекта капитального строительства

Элементы сравнения	Ед. изм.	Исследуемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		Данные заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7232904356	https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_628_m_7654524057	https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/chastnaya_klinika_gostinitsa_7475925331	https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_270_m_3364831930
Адрес объекта		Ивановская область, город Фурманов, ул. Дачная, дом 41	Ивановская обл., Родники, Северный пр., 5	Ивановская обл., Фурмановский р-н, Широковское сельское поселение, д. Косогоры, 52	Ивановская обл., Приволжск, ул. Фридриха Энгельса, 14Б	Ивановская обл., Наволоки, Советская ул., 15
Общая площадь, кв.м	кв. м.	129,5	245,9	628	1095	270
Цена, руб.	руб.		2 300 000	4 100 000	6 000 000	2 590 000

Цена, руб./кв.м	руб.		9 353	6 529	5 479	9 593
Корректировка на качество прав:						
<i>Имущественные права</i>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		9 353	6 529	5 479	9 593
Корректировка на условия финансирования:						
<i>Условия финансирования</i>		денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		9 353	6 529	5 479	9 593
Корректировка на условия продажи:						
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		9 353	6 529	5 479	9 593
Корректировка на условия рынка:						
<i>Дата предложения / сделки</i>		ноя.25	ноя.25	ноя.25	ноя.25	ноя.25
Коэффициент корректировки цен на дату оценки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		9 353	6 529	5 479	9 593
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Корректировка, руб.	руб.		-1 403	-979	-822	-1 439
Скорректированная цена, руб.	руб.		7 950	5 550	4 657	8 154
Локальные характеристики местоположения:						
<i>Ивановская область, город Фурманов, ул. Дачная, дом 41</i>		Ивановская область, город Фурманов, ул. Дачная, дом 41	Ивановская обл., Родники, Северный пр., 5	Ивановская обл., Фурмановский р-н, Широковское сельское поселение, д. Косогоры, 52	Ивановская обл., Приволжск, ул. Фридриха Энгельса, 14Б	Ивановская обл., Наволоки, Советская ул., 15
<i>Статус населенного пункта</i>		Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Прочие населенные пункты	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1,25	1	1
Корректировка, %	%		0,00%	25,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	1 388	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		7 950	6 938	4 657	8 154
<i>Корректировка на местонахождение в пределах города</i>		Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Центр города
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	0,62
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	-38,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	-3 099
Скорректированная цена, руб.	руб.		7 950	5 550	4 657	5 055
<i>Расположение относительно Красной линии</i>		Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	На Красной линии	На Красной линии
Корректировка, %	%		0%	0%	-13%	-13%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	-605	-657
Скорректированная цена, руб.	руб.		7 950	5 550	4 052	4 398
<i>Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта</i>		На удалении от остановок общественного транспорта	На удалении от остановок общественного транспорта	На удалении от остановок общественного транспорта	На удалении от остановок общественного транспорта	Рядом с остановками общественного транспорта
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	-15%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	-660
Скорректированная цена, руб.	руб.		7 950	5 550	4 052	3 738
<i>Корректировка на тип парковки</i>		Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		7 950	5 550	4 052	4 398

<i>Корректировка на доступ к объекту</i>		Свободный доступ	Закрытая территория	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка	%		-19%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		-1 511	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		6 439	5 550	4 052	3 738
<i>Корректировка на наличие охраны</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		6 439	5 550	4 052	3 738
Корректировка на физические характеристики:						
<i>Корректировка на тип объекта</i>		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		6 439	5 550	4 052	3 738
<i>Материал стен</i>		Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Коэффициент корректировки на отопление	к-т		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		6 439	5 550	4 052	3 738
<i>Этаж расположения</i>		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 439	5 550	4 052	3 738
<i>Класс качества</i>						
Коэффициент корректировки	к-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 439	5 550	4 052	3 738
<i>Физическое состояние объекта</i>		Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %	%		-30%	-30%	-30%	-30%
Корректировка, руб.	руб.		-1 932	-1 665	-1 216	-1 121
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 507	3 885	2 836	2 617
<i>Состояние отделки</i>		Требуется капитальный ремонт, без отделки	Требуется капитальный ремонт, без отделки	Требуется капитальный ремонт, без отделки	Требуется капитальный ремонт, без отделки	Требуется капитальный ремонт, без отделки
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	1
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 507	3 885	2 836	2 617
<i>Корректировка на площадь</i>	кв. м	129,5	245,9	628,0	1 095,0	270,0
Коэффициент корректировки	к-т	1,00	1,00	1,05	1,36	1,00
Корректировка	%		0,00%	5,00%	36,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	194	1021	0
Скорректированная цена	руб.		4 507	4 079	3 857	2 617
Сумма корректировок по модулю	руб.		3 443	3 247	2 842	5 537
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	%		49%	60%	79%	96%
$1/(1+S_i)$			0,67114094	0,62500000	0,55865922	0,51020408
Весовые коэффициенты	%		28,3780%	26,4270%	23,6219%	21,5731%
Вклад в стоимость	руб.		1 279	1 078	911	565
Среднее значение (цена 1 кв. м)	руб.	3833				
Рыночная стоимость.	руб.	496 374				

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \quad \{2\}$$

где:

\bar{x} – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $V < 30\%$.

Таблица 21. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	3 765
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	658509,33
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	811,48588
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации $< 30\%$	V (Вариация)	21,55%

В данном случае коэффициент вариации (V) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

Таким образом, стоимость здания пищеблока, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных – 0, общей площадью 129,5 кв.м., кадастровый номер: 37:27:010907:33, расположенное по адресу: Российская федерация, Ивановская область, город Фурманов, ул. Дачная, дом 41, полученная в рамках сравнительного подхода составляет, округленно **496 374 (Четыреста девяносто шесть тысяч триста семьдесят четыре) рубля.**

10.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть III. п. 16). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 12) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки. Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

10.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. В соответствии с пунктом 24 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО № V)" Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что

участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

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

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 устаревания;
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устаревания;
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 м² площади или на 1 м³ 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.
- Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.
- При оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости применение затратного подхода нецелесообразно, поскольку он не отражает реалии рынка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

11.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 22. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование объектов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Здание пищеблока, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных – 0, общей площадью 129,5 кв.м., кадастровый номер: 37:27:010907:33, расположенное по адресу: Российская федерация, Ивановская область, город Фурманов, ул. Дачная, дом 41	Не применялся, обоснован отказ	496 374	Не применялся, обоснован отказ

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

В процессе определения рыночной стоимости объекта оценки использовался только сравнительный подход к оценке стоимости объекта, ему присваивается удельный вес, равный 1.

Таблица 23. Результаты оценки объекта

Подход к оценке	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Сравнительный подход	496 374
Доходный подход	Не применялся, обоснован отказ
Затратный подход	Не применялся, обоснован отказ

11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки составляет в соответствии с разными подходами следующие значения:

Таблица 24. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объектов	Стоимость (руб.)	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, (руб.)
Сравнительный подход	496 374	0	496 374
Доходный подход	0	0	0
Затратный подход	0	1	0
Средневзвешенная стоимость, руб.			496 374
ИТОГО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОКРУГЛЕННО, БЕЗ УЧЕТА НДС, РУБ.			496 000

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ПИЩЕБЛОКА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 129,5 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:27:010907:33 РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,

**ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ФУРМАНОВ, УЛИЦА ДАЧНАЯ ДОМ 41, ПО СОСТОЯНИЮ
НА 30 НОЯБРЯ 2025 ГОДА ОКРУГЛЕННО СОСТАВЛЯЕТ:**

496 000 (ЧЕТЫРЕСТА ДЕВЯНОСТО ШЕСТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, БЕЗ УЧЕТА НДС.

**Оценщик,
Действительный член
Ассоциации «СРО «Экспертный совет»**



Скачков В.А.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" 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 22.08.2025, поступившего на рассмотрение 22.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-161169140			
Кадастровый номер:	37:27:010907:33		
Номер кадастрового квартала:	37:27:010907		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.11.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 5444		
Местоположение:	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 41		
Площадь:	129,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Пищеблок		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2653947,1		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:27:010907:48, 37:27:010907:50		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC81A023B64597E1E2579BEFB50

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-161169140			
Кадастровый номер:	37:27:010907:33		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 30.06.2005		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC81A023B64597E1E2579BEFB50

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5			
22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-161169140		37:27:010907:33	
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-08/285/2013-570 06.11.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Фурмановская центральная районная больница, ИНН: 3705003479, ОГРН: 1023701359747
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 37-37-08/162/2005-452 12.10.2005 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия	

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5			
22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-161169140		37:27:010907:33	
Кадастровый номер:			
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

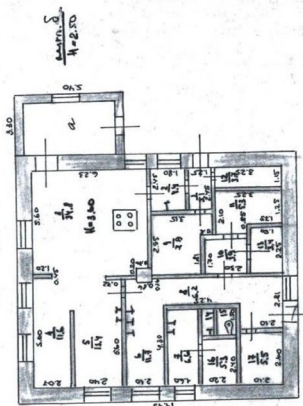
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-161169140			
Кадастровый номер:		37:27:010907:33	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00980B0C181A02186A397F1E23796E7B50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	_____ инициалы, фамилия	
полное наименование должности			

Российская Федерация
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
 Федеральное государственное учреждение "Ивановский государственный центр исследований и испытаний"
 Ивановский государственный центр исследований и испытаний
ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ
 Суровцевский
 Производственный цех
 15300, г.Иванов, ул.Суровцев, д.17
 тел./факс: 8(800)326631



Российская Федерация	Ивановская область	г. Иванов	ул. Суровцев, д. 17	Ивановский филиал
Лист № 1	Эксплуатационный план	№ инв. № 5	по плану	Масштаб 1:200
Дата 30.06.2009	Исполн. И.С.Савин	Проверил С.И.Савин	Инж. И.С.Савин	Подпись

ИИТ
 со встроенными помещениями строения)

дом № 41 Инв. №

У общему в в.м.м. в том числе предназначенная для:

категория помещений	магистральная линия		пропускная способность		школьные учреждения		учреждения научных учреждений		лаборатории, склады, учебные учреждения		культ. учреждения, учебные заведения, учебные заведения		детские дошкольные учреждения, школы, детские сады, школы		гостиницы, мастерские, мастерские, мастерские		прочие		высота помещений по внутреннему размеру	
	вспомог.	основ.	вспомог.	основ.	вспомог.	основ.	вспомог.	основ.	вспомог.	основ.	вспомог.	основ.	вспомог.	основ.	вспомог.	основ.	вспомог.	основ.		
																			3.1	3.60
																			4.4	4.4
																			34.8	34.8
																			11.6	11.6
																			13.4	13.4
																			11.7	11.7
																			6.6	6.6
																			6.2	6.2
																			7.9	7.9
																			3.9	3.9
																			5.3	5.3
																			3.7	3.7
																			3.4	3.4
																			1.2	1.2
																			1.5	1.5
																			5.3	5.3
																			5.5	5.5
																			34.8	34.8
																			34.8	34.8

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждения	Материал, конструкция	Размеры		№ сорника	№ таблички	Измеритель	Состояние замощения по таблице	Площадь на канавно-гусеничном районе	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость
			длина (м)	ширина (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах нашего года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969 г.	22545	4012					22545	4012

200 г. Исполнил
 200 г. Проверил
 200 г. Начальник бюро

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования 2005 г. 200 г.
 Исследован
 Проверил
 Начальник бюро

ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Аналог № 1.

https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7232904356

www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7232904356

та | Опубликован...

ия расширений требуются дополнительные разрешения. Перейдите в менеджер расширений для подтверждения обновления.

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Каталоги #яПомогаю Мои объявления Василий [Разместить объявление](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

© Ивановская область

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения

2 300 000 ₽ за всё

9 353 ₽ за м²

История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



18 сентября	2 300 000 ₽ ↓ 100 000 ₽
9 сентября	2 400 000 ₽ ↓ 100 000 ₽
26 июня	2 500 000 ₽ ↓ 200 000 ₽
17 июня	2 700 000 ₽ ↓ 600 000 ₽

Следить за ценой

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Роман
Компания
На Avito с 2020 года



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 245,9 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 7,4 м

Отделка: без отделки

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

8 936 571-11-67

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расположение

Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское
городское поселение, Родники, Северный пр., 5

Показать карту

8 936 571-11-67

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Описание

Продаем здание под любую вид деятельности стоящее на земельном участке площадью 3562м2Электричество и газ находится рядом!
Потолки высокие 7,4 м можно сделать 2 этажа!

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице, подходит для
грузового транспорта

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Роман
Компания
На Avito с 2020 года



Реквизиты проверены

№ 7232904356 · 24 ноября в 12:26 · 2588 просмотров (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Аналог № 2.

https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_628_m_7654524057

www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_628_m_7654524057

та Авито | Объявлени...

ия расширений требуются дополнительные разрешения. Перейдите в менеджер расширений для подтверждения обновления.

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Мои объявления

Василий

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ивановская область

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

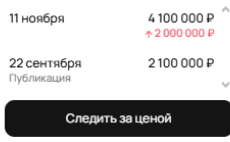
Продам здание, 628 м²

4 100 000 Р за всё

6 529 Р за м²

История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?



Радуга Агентство Недвижимости

Компания · в сети

Надёжный партнёр

491 объект в работе

Документы проверены

Сообщения 3

8 936 570-56-67

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

8 936 570-56-67

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Радуга Агентство Недвижимости

Компания · в сети

Надёжный партнёр

491 объект в работе

Документы проверены

Ирина Разина
Контактное лицо

О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 628 м²

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Расположение

Ивановская обл., Фурмановский р-н, Широковское сельское поселение, д. Косогоры, 52

Показать карту

Описание

Лот: 5801.
Продается кирпичное здание общей площадью 628 кв.м. на земельном участке 11 соток.
Участок в собственности, межевание проведено.
Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
Виды разрешенного использования: для обслуживания конторы
Коммуникации: водоснабжение, электричество, газ по участку.
Здание требует ремонта.
Высота потолков 3м.
Материал наружных стен кирпич, перекрытия железобетонные.
Локация отличная! Хорошие подъездные пути (для большегрузов)
Торг есть!
Звоните!

О здании

Тип здания: административное здание
Парковка: на улице

Аналог № 3.

https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/chastnaya_klinika_gostinitsa_7475925331

www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/chastnaya_klinika_gostinitsa_7475925331

га | Опубликован...

ия расширений требуются дополнительные разрешения. Перейдите в менеджер расширений для подтверждения обновления.

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Каталоги #яПомогаю Мои объявления Василий [Разместить объявление](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

[Найти](#)

Ивановская область

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Частная клиника, гостиница

6 000 000 Р за всё

5 479 Р за м²

История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



14 октября	6 000 000 Р	
	3 999 999 Р	
27 июня	9 999 999 Р	
	4 499 999 Р	
17 июня	5 500 000 Р	
Публикация		

[Следить за ценой](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

MAXCAPITAL

Компания

8 958 742-68-15

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

5 479 Р за м²

История цены

8 958 742-68-15

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

MAXCAPITAL

Компания

17 объектов в работе

2 года на Avito

48 подписчиков

Борис

Контактное лицо

О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 1095 м²

Высота потолков: 3.3 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 15 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Описание

Продается 2-х этажное здание бывшей поликлиники

Адрес: г. Приволжск, ул. Фридриха Энгельса, 14Б

Площадь здания: 1095 м²

Земельный участок площадью 5 Зпродается ВМЕСТЕ с домом.

Ключевые преимущества:

- Удобный заезд на территорию прямо с улицы.
- Хорошее состояние здания — минимум вложений для старта.
- Просторные помещения с большим потенциалом для переоборудования.

— Идеально подходит для:

Гостиницы

Апартаментов

Офисных помещений

Медицинского центра

Другого коммерческого использования.

Почему это выгодно?

- **Сниженная цена** — уникальное предложение для быстрой покупки!

Перспективы:

Здание расположено в удобном месте с хорошей транспортной доступностью, что делает его привлекательным для инвестиций и развития бизнеса.

Торопитесь! Свяжитесь с нами прямо сейчас, чтобы успеть забронировать объект по выгодной цене!

Не упустите шанс приобрести перспективный объект недвижимости для вашего бизнеса или инвестиций!

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная,

подходит для грузового транспорта

Аналог № 4.

https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_270_m_3364831930

www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_270_m_3364831930

Авито | Объявления...

Для расширения требуются дополнительные разрешения. Перейдите в менеджер расширений для подтверждения обновления.

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Мои объявления

Василий

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ивановская область

Главная > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 270 м²

2 590 000 Р за всё

9 593 Р за м²

История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



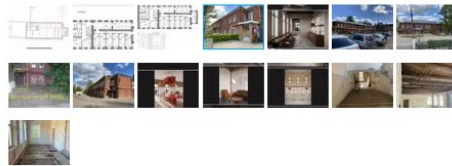
9 декабря	2 590 000 Р	+ 400 000 Р
30 октября	2 990 000 Р	+ 1 000 000 Р
30 января	3 990 000 Р	+ 1 000 000 Р
22 ноября 2024	2 990 000 Р	+ 600 000 Р

Следить за ценой

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Maksim

Частное лицо

На Авито с 2016 года

Документы проверены

Эковклад: -17,5 тонн CO₂

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 270 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 4 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 50 кВт, можно увеличить

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Расположение

Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволокское городское поселение, Наволоки, Советская ул., 15

Показать карту

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Описание

Отличное помещение в центре Наволок, общежитие, цех по производству, спортивный зал и множество других вариантов произведен демонтаж межкомнатных стен и частичного напольного покрытия. Готово к проведению отделочных работ. Электричество 50 квт, центральные коммуникации. К зданию прилагается дизайн проект с визуализацией семейного хостела или общежития для сотрудников фабрики.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 10

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП-П № 004409

Настоящий диплом выдан Скраскову Василию Анатольевичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 04 сентября 2011 г. по 15 июня 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии оценки и консалтинга (наименование образовательного учреждения (по инициативе), дополнительного профессионального образования)
по программе: «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы дополнительного профессионального образования)
Государственная аттестационная комиссия решением от 15 июня 2012 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Скраскова Василия Анатольевича (фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности (бизнеса) (наименование сферы деятельности)
Генеральный директор государственной территориальной комиссии Урбан (фамилия)
Город Москва 2012



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2541



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«01» октября 2012 г.

№ 0813

**Скачков
Василий Анатольевич**

Паспорт 24 02 472098, выдан ОВД Приволжского района Ивановской области.
Дата выдачи 28.05.2002 г. Код подразделения 372-007

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 01.10.2012 г. за № 0813

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.09.2012 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

000813

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

Бланк изготовлен ЗАО «Опцион» (лиц. № 05-05-09/003 ФНС РФ) уровень В, счет №89 от 21.01.2011 г. Тел.: (495) 726-47-42, г. Москва, 2011 г. www.option.ru



**Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, www.srosovet.ru,
mail@srosovet.ru

Выписка № В1697-10/12

**из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

“01” октября 2012 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

ТОМ, ЧТО

Скачков Василий Анатольевич

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(не) включен(а) в реестр оценщиков “ 01 ” октября 2012 года за регистрационным № 0811
(нужное подчеркнуть)

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046043-1

« 06 » декабря 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

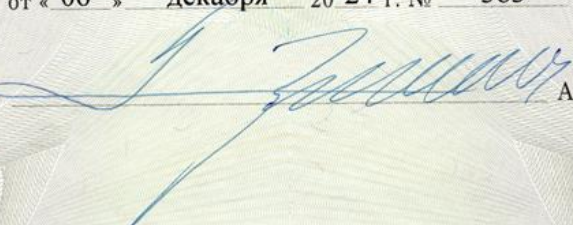
«Оценка недвижимости»

выдан Скачкову Василию Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 06 » декабря 20 24 г. № 383

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 06 » декабря 20 27 г.

АО «СПЕЦИОН», Москва, 2024 г., Ф- ТЗ № 608



**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500S11403914
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Скачков Василий Анатольевич	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: – риском наступления 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; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
3 000 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,06% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «06» декабря 2025 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «06» декабря 2025 г. по «05» декабря 2026 г.
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:


 /А.С. Иванов/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «04» декабря 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40RR815
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Скачков Василий Анатольевич	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: – риском наступления 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; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 3 000 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,06% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» декабря 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «06» декабря 2024 г. по «05» декабря 2025 г.
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:


М.П. **ВСК**
А.С. Иванов/
Для страховых документов
205

Дата выдачи Страхового полиса: «06» декабря 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва