

СПИСОК ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НЕРАЗРЫВНО СВЯЗАННОГО СО ЗДАНИЕМ

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта движимого имущества	Единица измерения	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.
1	11228116910794	Ворота распашные металлические	шт	1,000	34 266,60
2	21629304700450	Котел АОГВ -29-1 Жуковский	шт	1,000	10 967,50
3	21433131201702	Сигнализатор загазованности СИКЗ-20-И-О-1 (21433131201702)	шт	1,000	5 650,00

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В основе затратного подхода при оценке машин и оборудования лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется создание аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки за вычетом физического износа объекта в денежном выражении.

Затратный подход применительно к объектам использует стоимость воспроизводства в качестве базы с учетом затрат на доставку и монтаж, из которой затем вычитается сумма общего износа, отражающего потерю в стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания.

В затратном подходе в оценке основных средств можно выделить следующие основные методы:

1. Метод расчета по цене однородного объекта;
2. Метод поэлементного расчета;
3. Индексный метод оценки.

Метод расчета по цене однородного объекта. Оценщик при использовании данного метода осуществляет работы в следующей последовательности:

1. Для оцениваемого объекта подбирается однородный объект похожий на оцениваемый, прежде всего, по технологии изготовления, используемым материалам, конструкции. Цена на однородный объект должна быть известна.

2. Определяется полная себестоимость производства однородного объекта.

3. Рассчитывается полная себестоимость оцениваемого объекта. Для этого в себестоимость однородного объекта вносятся корректировки, учитывающие различия в массе объектов.

4. Определяется восстановительная стоимость оцениваемого объекта.

Метод поэлементного расчета. При использовании данного метода осуществляются следующие этапы расчета:

1. Составляется перечень комплектующих узлов и агрегатов оцениваемого объекта. Собирается ценовая информация по комплектующим, но это становится возможным только при наличии развитого рынка первых.

2. Определяется полная себестоимость объекта оценки.

Далее для определения рыночной стоимости необходимо учесть износ основных средств, рассчитанный по нормам амортизации либо экспертным путем с применением шкалы экспертных оценок.

Индексный метод оценки. Использование индексов цен – один из самых простых и эффективных (особенно при массовой оценке) способов оценки основных средств. Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1). Основное преимущество - простота в использовании и возможность оценки разнообразных групп основных средств. Недостатки: не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов, индекс изменения цен имеет усредненное значение и не отражает реальное изменение стоимости конкретного объекта.

Ввиду узкой специализации оборудования, входящего в состав объекта оценки, и отсутствия, в связи с этим, данных о стоимости аналогичных объектов на рынке, для расчета стоимости объекта оценки был использован индексный метод оценки и метод по цене

однородного объекта.

Выводы: Обоснование выбора подхода. Поскольку рынок оцениваемого подержанного имущества умеренно развит Оценщиком было принято решение использовать затратный подход. Для расчета стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода выбраны: метод укрупненных показателей и метод расчета по цене однородного объекта

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АВТОМОБИЛЬНЫХ ВОРОТ МЕТОДОМ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки, из имеющихся в Сборниках УПВС типовых объектов, в качестве аналогов для определения стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки использовались автомобильные ворота металлические с калитками на кирпичных столбах, по формуле:

$$Св = S \times C \times K \times K_{кор.} \times \Pi \text{ пр.} \times \text{НДС}, \quad \text{где}$$

S- площадь объекта, кв. м;

C - стоимость 1 м аналогичного объекта, согласно сборникам укрупнённых показателей восстановительной стоимости в ценах 1970 года.

K - коэффициент пересчета из цен 1970 года в текущие цены.

Таблица 1. Расчет величины итогового индекса на изменение цен

Наименование	Источник	Индекс
Отраслевой индекс с 1969 года по 1984 год	Постановление Госстроя ССК от 11 мая 1983 г, № 94	1,17
Индекс цен с 1984 по 01.10.2013 г.	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ), вып. 85, 2013 г.	КС-15 – 98,145
Соотношение индекса цен на дату оценки	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ), вып. 120, 2022 г., табл. экстраполяция тенденций изменения индексов цен в среднем по РФ на 2022-2025 года	1,153 (154,628/134,157)
Итоговый индекс цен с 1969 года по дату оценки		КС-15 – 132,399

K_{кор.} – корректирующий коэффициент на отличия объекта оценки от табличного аналога, согласно Сборникам: Общая часть к Сборникам УПВС; Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании Сборников УПВС).

Предпринимательская прибыль принята согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Доходный подход, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021 год, с. 53, таб.17 и составляет 17,5%, что соответствует среднему значению прибыли предпринимателя, усредненные данные по России.

НДС – налог на добавленную стоимость.

Расчет физического износа и устареваний представлен в пунктах 7.4.3, 7.4.4 Отчета.

Общий износ И объектов определяется по формуле:

$$И_{общ} = (1 - (1 - И_{физ}/100) \times (1 - И_{фун}/100) \times (1 - И_{эк}/100)) \times 100$$

Для оцениваемых объектов имеем:

$$И_{общ} = (1 - (1 - 0,60) \times (1 - 0) \times (1 - 0)) \times 100 = 60\%.$$

Таблица 1. Расчет стоимости ворот в рамках затратного подхода

Обоснование	Наименование показателей и поправок	Значение
Сборник УПВС 18, т.74 (б)	стоимость 1 кв. м ворот в ценах 1970 года, руб.	34,0
Коэффициент удорожания на дату оценки, К	коэффициент удорожания на дату оценки	132,399
Общая часть к Сборникам УПВС; Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании Сборников УПВС	корректирующий коэффициент на отличия от табличного аналога	1
Предпринимательская прибыль	коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль	1,175
НДС	коэффициент, учитывающий НДС	1,2
Исходные данные для оценки	Площадь, кв.м	6,0
Стоимость строительства нового объекта, руб.		38083
Общий износ, %		60%
Общий износ, руб.		22850
Стоимость объекта с учетом общего износа, руб.		15233

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ МЕТОДОМ ОДНОРОДНОГО ОБЪЕКТА

Таблица 2. Стоимость нового оборудования

Наименование	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Источник информации
Котел АОГВ 29-1 Жуковский	21629304700450	10 967,50	май, 2023	29 140	https://intermgaz.com/prices/prices-zmz.htm
Сигнализатор загазованности СИКЗ-20-И-О-1	21433131201702	5 650,00	май, 2023	4 463	https://gazotron.pro-solution.ru/wp-content/uploads/2020/09/price.pdf

Общий износ оборудования составляет 60% (Расчет см. выше)

Расчет рыночной стоимости оборудования проводится по следующей формуле:

Рыночная стоимость оборудования = Стоимость нового оборудования * Е * (1 – И_{общ}),

где

Е – коэффициент перехода с первичного рынка на вторичный;

И_{общ} - общий износ

У потенциальных покупателей возникают дополнительные риски по гарантийному обслуживанию приобретенного на вторичном рынке оборудования и соблюдению предыдущими собственниками условий эксплуатации. Для учёта этого фактора используется скидка «при переходе на вторичный рынок»; для приборов эта скидка составляет 14,7% (среднее значение) Величина скидки принята на основании «Справочника оценщика машин и оборудования», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, Н.Новгород – 2019, под ред. Л.А. Лейфера, таб. 2.1.1.1. стр.48.

Фи – физический износ,

Уст ф – функциональное устаревание,

Уст вн – внешнее устаревание.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки затратным подходом приведен в таблице.

Таблица 4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

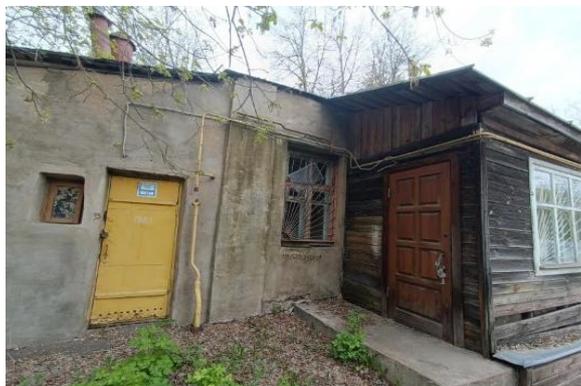
Наименование	Цена нового оборудования, руб./ед.	Скидка «при переходе на вторичный рынок»	Общий износ, %	Остаточная стоимость, руб.
Котел АОГВ -29-1 Жуковский	29 140	14,7	60	9 943
Сигнализатор загазованности СИКЗ-20-И-О-1	4 463	14,7	60	1 523

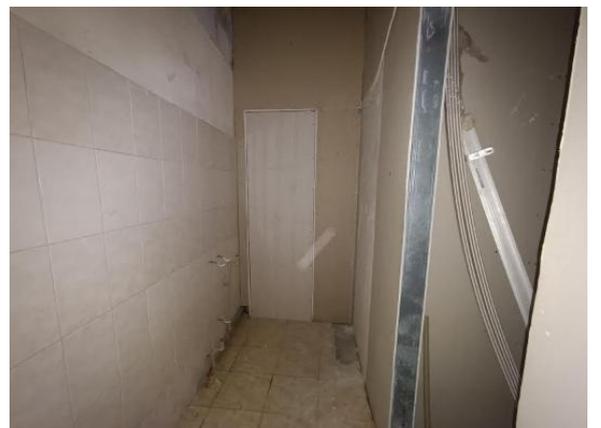
В процессе определения рыночной стоимости движимое имущество рассчитано затратным подходом (сравнительный и доходный подходы не применялись). Поэтому, согласование результатов сводится к присвоению 100% веса результату расчета затратным подходом, результаты согласования приведены в таблице ниже.

Таблица 3. Результаты оценки рыночной стоимости движимого имущества

Наименование оборудования	Стоимость затратным подходом, руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость с НДС, округленно в руб.
Ворота распашные металлические	15233	1	15 200
Котел АОГВ 29-1 Жуковский	9 943	1	9 900
Сигнализатор загазованности СИКЗ-20-И-О-1	1 523	1	1 500

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ









ОБЪЕКТЫ - АНАЛОГИ

Объявления, используемые в рамках сравнительного подхода

Аналог 1. https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_829_m_2759365537

Иваново | Недвижимость | Коммерческая недвижимость | Продам | Здание

Здание, 829 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



34 900 000 Р

8 902 315-14-54

Написать сообщение Ссылка

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгу уступить? | Когда можно посмотреть?

"Радуга" Агентство Недвижимости
Ивановская
Компания
На Авито с марта 2015
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Антон

"Радуга" Агентство Недвижимости
АН «Радуга» – это коллектив настоящих профессионалов, зарекомендовавший на рынке любых сделок проблем с минимальными для Вас затратами

1 кв. квартира,
31,9 м², 45 эт.
2 900 000 Р

Квартира 15 м² в 4к,
34 эт.
600 000 Р

Расположение
Ивановская область, Иваново, ул. Красных Зорь, 16
р-н Фрунзенский



Описание
Агентство недвижимости "Радуга" предлагает к продаже административное здание 829 кв.м. расположенное в центре города на участке 731 кв.м. по адресу: г. Иваново, ул. Красных Зорь, дом 16.
Здание расположено на 1 этаже с отдельными подъездными путями.
Здание в собственности, земельный участок в аренде.
Центральное отопление.
Водопровод и канализация – центральные.
Стены кирпичные, межэтажные перекрытия – деревянные.
Здание 1954 года постройки.
Электроснабжение – 27 кВт.
Все окна ПВХ.
Сигнализация.
Часть помещений сдаётся в аренду.
Есть гараж площадью 57 кв.м. с двумя воротами.
Отлично подойдет для офиса крупной компании, медицинского центра, юлг-центра.
Возможен торг.
Покз в удобное для вас время.

О здании
Готовность: в эксплуатации | Парковка: на улице, бесплатная
Тип здания: административное здание

№ 2759365537 – 4 мая в 10:05 – 6170 просмотров (+33 сегодня) | Пожаловаться

Аналог 2. https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_430_m_2441871345

Avito | Все категории | Поиск по объявлению

Иваново | Недвижимость | Коммерческая недвижимость | Продам | Здание

Здание, 430 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



18 500 000 Р

8 908 560-29-27

Квартир
Компания
На Авито с августа 2012
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

Расположение
Ивановская область, Иваново, ул. Варяцкой, 9/18
р-н Фрунзенский



Описание
Продается 2-х этажное административно-офисное здание в самом центре города район 40 лет Победы, здание со всеми центральными коммуникациями, полностью сдано в аренду, есть парковочные места, земельный участок площадью 7 соток.

О здании
Готовность: в эксплуатации | Парковка: на улице
Тип здания: другой

№ 2441871345 – 23 апреля в 10:06 – 2571 просмотр (+4 сегодня) | Пожаловаться

Аналог 3. https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_550_m_2698062898

Avito Все категории Поиск по объявлению

Иваново · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продажа · Здание

Здание, 550 м²

26 000 000 ₽ ▾
47 273 ₽ за м²

8 950 889-09-82

Хватор
Компания
На Avito с августа 2012
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

Расположение

Ивановская область, Иваново, ул. Полка Нормандия-Неман, 3А
р-н Октябрьский Скрыть карту





Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О здании

Общая площадь: 550 м ²	Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить
Высота потолков: 3 м	Отопление: автономное
Отделка: офисная	Тип сделки: продажа

Описание

Предлагается к продаже отдельно стоящее кирпичное здание, площадью 548,7 кв.м, расположено на земельном участке площадью 623 кв.м (в собственности) по адресу: г. Иваново, ул. Им. Полка Нормандия-Неман. Полностью действующие коммуникации (газ, водоснабжение, канализация, электричество). Отопление газовое индивидуальное от трех газовых котлов Vaillant, общей мощностью 60 кВт, выделенная мощность 15 кВт.

Предлагаемое Вашему вниманию здание на сегодняшний день находится в хорошем состоянии, полностью обставлено. Заезжай и начинай работать.

Здание можно использовать под арендный бизнес.

Данный объект идеально подойдет тому, кто давно мечтал о собственном бизнесе, где можно реализовать свои коммерческие цели в разных направлениях.

Отличные подъездные пути.

Возможен частичный обмен по предложению.

О здании

Готовность: в эксплуатации	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Тип здания: административное здание	Количество парковочных мест: 20

№ 2698062898 · 22 апреля в 08:37 · 1474 просмотра (+6 сегодня) Пожаловаться

Аналог 4. <https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/224010103/>

циан Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

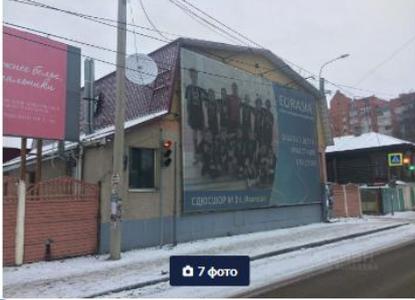
Недвижимость в Иваново · Коммерческая · Продажа помещений свободного назначения в Иваново · Фрунзенский · Почтовая улица

4 апр, 09:31 312 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 390 м²

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, Почтовая ул. 13/8 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



7 фото

390 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Занято до дек 2023
Помещение

Продам Здание, 390 м, 2 этажа, с летней площадкой, в центре, на ул. Почтовая, 13, собственность, парковка, с арендаторами.

15 000 000 ₽ ▾
38 462 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 910 994-00-20
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление после звонка

Написать

ID 46043384
Еще 6 объектов




Объявления, используемые в рамках доходного подхода

Аналог 1. https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_42.4_m_2957417429

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Иваново Коммерческая недвижимость Сдам: Бизнес помещения

Офис, 42.4 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

29 680 Р в месяц
8 400 Р в год за м², залог 29 680 Р, без комиссии посредника, цена за м²

8 915 831-13-52

Написать сообщение
Спросить у арендодателя

Здравствуйте!

Сайт онлайн? Тел. онлайн? Если нужен паспорт?

Альбина Александровна недвижимости Иваново
На Avito с апреля 2015
Закрывает 16 объявлений
Документы проверены

14 объявлений пользователем
Подписаться на продавца

О помещении
Общая площадь: 42.4 м²
Этаж: 2
Оформлен: офисная
Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая
Максимальный срок аренды: 11 мес.
Политика возврата: коммунальные, эксплуатационные

Расположение
Ивановская область, Иваново, ул. 19 Августа, 37
р. м. Ленинская

Описание
Предлагаем комфортное офисное помещение 42.4 м.м долгосрочную аренду на 2-м этаже в БЦ "Меридиан".
Выдающее панорамное окно - центр города, рядом остановка общественного транспорта в любом направлении, несколько парковок, где всегда можно найти место для личного автомобиля.
Стоимость аренды 700 р. за кв.м в месяц + ответственность по индивидуальному счетчику.
При подписании договора вносится арендная плата + обязательный платеж в размере арендной платы за месяц (можно разбить на 2-3 платежа).
Просмотр в удобное время по предварительной договоренности.

О здании
Тип здания: Бизнес-центр
Персонал на улице

№ 2957417429 - 19 апреля в 20:56 - 656 просмотров (44 коллида)

Аналог 2. https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_411_m_2523292470

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Иваново Сдам: Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 411 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

205 450 Р в месяц
820 Р в месяц за м², залог 205 450 Р

8 961 248-32-17

Написать сообщение
Спросить у арендодателя

Здравствуйте!

Сайт онлайн? Тел. онлайн? Если нужен паспорт?

Пользователь
Арендодатель
Закрывает 10 объявлений

Подписаться на продавца

О помещении
Вид: с улицы
Общая площадь: 411 м²
Аренда части: вся
Этаж: 1
Высота потолка: 4 м

Отделка: несовр.
Тип аренды: прямая
Арендная ставка: асть
Максимальный срок аренды: 6 мес.

Расположение
Ивановская область, Иваново, пр-т Ленина, 41
р.ч. Октябрьская

Описание
Сдам помещение в аренду площадью 411 метров на пр. Ленина напротив дс Итэкс, в помещении 2 санузла, 5 выходов, 2 на улицу 3 во двор, высокие потолки, сантехника, кондиционирование, 2 телефона, интернет, парковка, большой грузовой лифт в 6 stories, лифт для инвалидов, физический кабинет, офисный сектор, серверный сектор, возможность сдать по частям, в помещении асть подвал 80 метров в длину аренда не выдает, аванс 500 за метр, подвал в стоимость аренды не выдает, электрическая мощность 50 кВт, звонить СТРОГО С 13 ДО 22.00. ИЛИ ЛЮБЫМ ДА 1878000 руб. МОЖЕТЕ ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ ЦЕНУ МЫ РАССМОТРИМ ВАШЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

О здании
Тип здания: свободное
Количество этажей/подвальных мест: 10
Персонал: на улице, безлюдная

№ 2523292470 - 10 мая в 23:44 - 196 просмотров (10 коллида)

Аналог 3. https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2988340729

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Иваново Свободное назначение

Свободного назначения, 120 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

85 000 Р в месяц
708 Р в месяц за м², залог 85 000 Р или предельно свою цену

8 980 691-36-03

Написать сообщение Отправить в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё один? Тот самый? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Компания

Подписаться на новости

Компанией: Свободно

Онлайн-просмотр
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 120 м²
Этаж: 1

Высота потолков: 4,5 м
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение

Ивановская область, Иваново, пр-т Ленина, 100
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

Описание

Помещение находится на центральной улице города, высокой пешеходный и автомобильный трафик. Подходит под любой вид деятельности.

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице, бесплатная

№ 2988340729 - 1 этаж в 17,04 - 810 промкв.м (+1 этаж) [Позвониться](#)

Аналог 4. https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2617082664

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Иваново Свободное назначение

Свободного назначения, 120 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

72 000 Р в месяц
600 Р в месяц за м², залог 72 000 Р комиссия 7 200 Р или предельно свою цену

8 915 810-83-37

Написать сообщение Отправить в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё один? Тот самый? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Компания

Подписаться на новости

Компанией: Свободно

Онлайн-просмотр
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 120 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м

Отделка: без отделки
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Максимальный срок аренды: 6 мес.

Расположение

Ивановская область, Иваново, ул. Суворова, 15/18
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Описание

Сдается помещение с отдельным входом, общей площадью 120 кв.м. Есть второй этаж для размещения склада. Помещение находится на первом этаже жилого дома. Есть возможность повысить租税率. Помещение расположено у правой части ул. Суворова (параллельно), рядом с основной общественной транспортной. Высокая проходимость и хорошая парковка.
Есть парковка прямо у входа (парковка). Увеличенной мощностью 32 кВт. Высокие потолки.
Рядом гипермаркет «Магнит», Фармацевтический склад и Бульвар.
Помещение требует ремонта, аренда в аренду, оборудована.
Коммунальные оплачиваются отдельно от указанной арендной ставки.
Позвоните в рабочее время.

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Адресность в промкв.м: 10

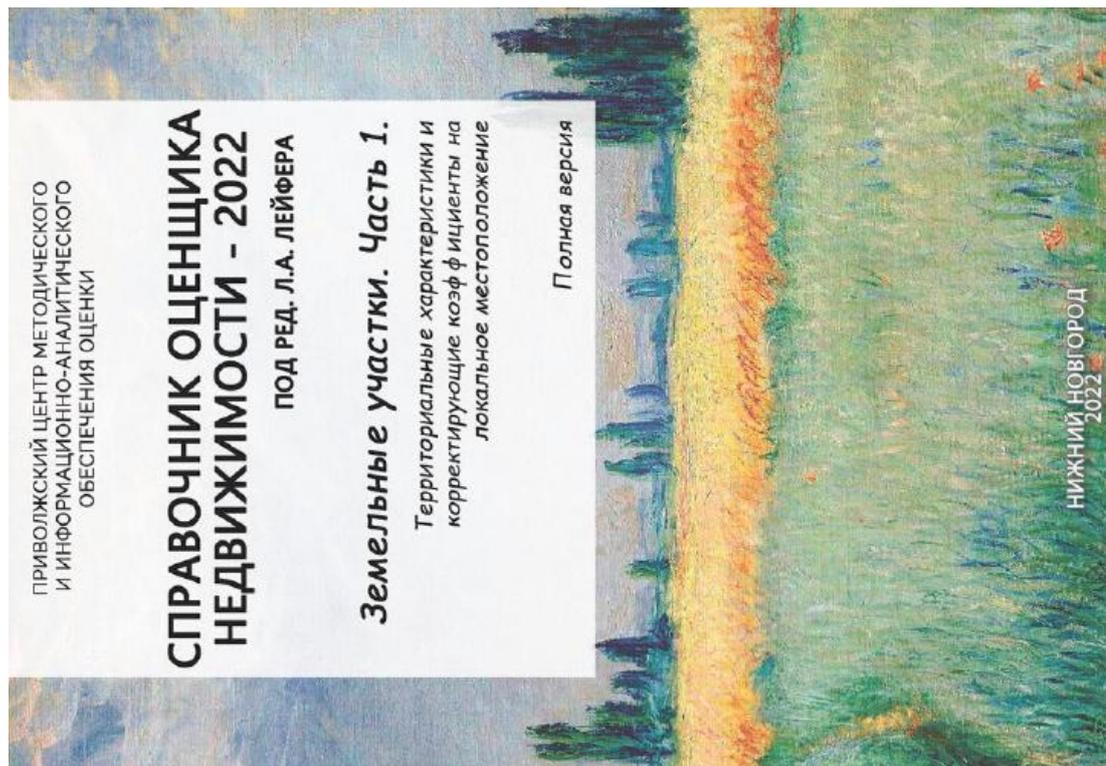
№ 2617082664 - 36 кв.м в 22,04 - 2080 промкв.м (+3 этаж) [Позвониться](#)

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 79 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дороговому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1.00	
Центры деловой активности	0.85	0.84 0.86
Зоны автомагистралей	0.83	0.81 0.86
Индивидуальные жилые дома	0.72	0.70 0.74
Многоквартирная жилая застройка	0.75	0.74 0.77
Окраины города, промзоны	0.73	0.69 0.77
Под коммерческую застройку		
Центр города	1.00	
Центры деловой активности	0.88	0.86 0.89
Зоны автомагистралей	0.77	0.75 0.78
Индивидуальные жилые дома	0.69	0.67 0.72
Многоквартирная жилая застройка	0.76	0.74 0.78
Окраины города, промзоны	0.64	0.62 0.67
Под жилую застройку		
Центр города	1.00	
Центры деловой активности	0.88	0.86 0.89
Зоны автомагистралей	0.72	0.70 0.75
Индивидуальные жилые дома	0.74	0.71 0.77
Многоквартирная жилая застройка	0.78	0.76 0.80
Окраины города, промзоны	0.65	0.63 0.66



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73 0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:		
- Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85 0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,79

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2022

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 2.

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг
Кэфф ициенты капитализации

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2022

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Площадь, сот.	Земельные участки, Данные, усредненные по России ³																					
	аналог																					
Объект оценки	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	
0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Таблица 31

Площадь, сот.	Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России																					
	аналог																					
Объект оценки	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94	4,44	4,84	5,16	5,44	5,68	5,88	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94	4,44	4,84	5,16	5,44	5,68	5,88
	0,58	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74	0,58	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	0,39	0,70	1,09	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61	0,39	0,70	1,09	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,38	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,38	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47	1,54	0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47	1,54
	0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33	1,40	0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33	1,40
	0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,29	0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,29
	0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19
0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	1,12	0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	1,12	
0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	

³ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России



Сравнительный подход

10.1.1. Объекты офисной недвижимости

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

Отношение удельной ставки офисно-торговых объектов по районному городу по отношению к аналогу дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (зона исторической застройки и/или зона исторического района города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.86	0.92
Специальные территории высокой застройки	0.81	0.80	0.82
Специальные территории среднеплотной застройки	0.74	0.72	0.76
Районы вокруг крупных промзона/районов	0.62	0.60	0.64
Районы крупных административных городов	0.73	0.72	0.75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (зона исторической застройки и/или зона исторического района города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.86	0.92
Специальные территории высокой застройки	0.80	0.79	0.81
Специальные территории среднеплотной застройки	0.74	0.73	0.75
Районы вокруг крупных промзона/районов	0.62	0.60	0.63
Районы крупных административных городов	0.73	0.72	0.75

10.2.1. Объекты офисной недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 80. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на границе квартала	0.87	0.83	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на границе квартала	0.9	0.85	0.93

Таблица 81. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на границе квартала	0.87	0.81	0.93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на границе квартала	0.9	0.85	0.95

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

Общая площадь, кв. м.	Объект аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
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

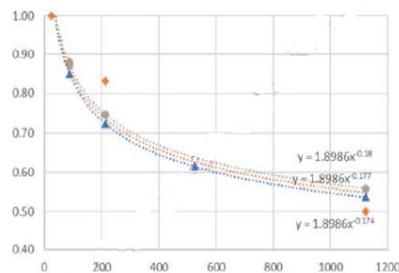


Рисунок 142. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи. Доверительный интервал

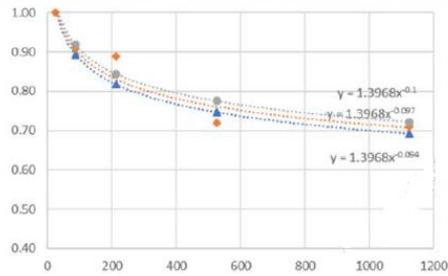


Рисунок 144. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

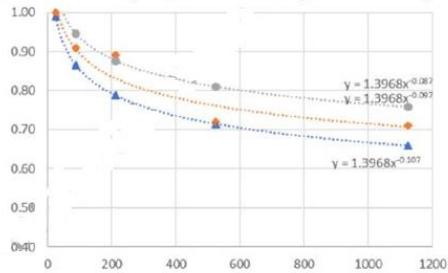


Рисунок 145. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки. Расширенный интервал.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 241. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.86	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.93

Таблица 242. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.84	0.96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.88	0.97

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	2.0% - 8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	8.1% - 10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9% - 8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4% - 9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.6%	9.5% - 10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7% - 12.3%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0% - 8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9% - 9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0% - 8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5% - 8.6%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4% - 9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4% - 11.1%

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 418

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
материал стен		аналог	
		кирпич	панель
объект оценки	кирпич	1,00	1,09
	панель	0,92	1,00

Таблица 419

г. Москва (цены/арендные ставки)				
материал стен		аналог		
		кирпич	панель	прочие
объект оценки	кирпич	1,00	1,10	1,25
	панель	0,91	1,00	1,13
	прочие	0,80	0,88	1,00

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звукопроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

пол. ред. А.А. Деифера.
Полная версия

Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов



Доходный подход

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	9,1% 10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4% 13,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	9,6% 11,4%
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,3% 10,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,8% 13,2%

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	4,6% 15,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	6,2% 18,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	4,9% 16,1%
4. Стрит-ритейл	10,0%	4,9% 15,1%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,0% 18,0%

4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 35. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

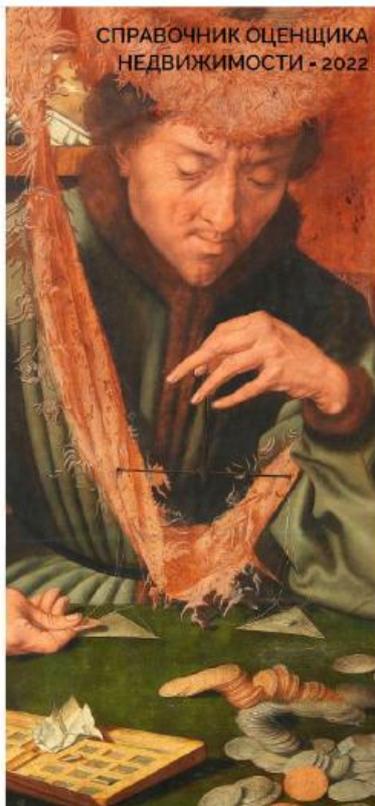
Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	11,0%	9,9% 12,1%
2. Торговые объекты	11,0%	9,6% 12,4%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	9,6% 12,4%

Таблица 36. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисные объекты	11,0%	7,5% 14,5%
2. Торговые объекты	11,0%	7,0% 15,0%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	7,0% 15,0%

Операционные расходы
при эксплуатации коммерческой недвижимости.
Состав арендной ставки.
Типовые расходы собственника и арендатора.

под ред. Л.А. Лейфера.



Нижний Новгород, 2022

Страницы: оценка недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

7.1. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,8%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (сокр. ООО «Информ-оценка») входит в группу компаний ПЦФО в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности:

- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития этих рынков
- Анализ и обработка статистических материалов, публикация результатов, издание справочников с характеристиками рынка объектов оценки
- Организация экспертных опросов, касающихся в рынков объектов оценки, обработка результатов и формирование коллегативных экспертных оценок, публикация результатов и издание справочников
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в процессе практической работы по оценке
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности
- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки
- Экспертиза отчетов об оценке, бизнес-планов, методических разработок по оценке собственности

inform-otsenka.ru

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ**

Корректирующие коэффициенты
и характеристики рынка
машин и оборудования

под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2019

СПРАВОЧНИК - 2019 - МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Для оценщиков, занимающихся оценкой залогового обеспечения, представляют интерес значения скидок, отражающие мнение кредитных организаций. С этой целью данным экспертного опроса, представленными представителями банковского сектора, были обработаны отдельно. Таблицы со средними значениями скидок по результатам опроса сотрудников банков и их отношение к скидкам, указанным экспертами-оценщиками, представлены ниже.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа технологических машин и оборудования²²

Таблица 7.2.1

Вид	Состояние объекта оценки - Описание	Диапазон износа I _{изн} , %
Новое	Новый, установленный и неиспользованный объект в отличном состоянии	0 - 5
Очень хорошее	Объект практически новый, использованный в течение очень непродолжительного интервала времени, не требующий замены каких либо составных частей или комплектующих изделий, а также ремонта	10 + 15
Хорошее	Объект находится в эксплуатации, однако пребывает в отличном состоянии за счет своевременного технического обслуживания и ремонта	20 + 35
Удовлетворительное	Объект находится в продолжительной эксплуатации, может использоваться, однако требует текущего ремонта	40 + 60
Плохое	Объект находится в продолжительной эксплуатации, значительно изношен и требует капитального ремонта	65 + 80
Состояние лома	Объект не подлежит ремонту для восстановления своих функций и может быть продан лишь на разукрупление или лом	85 + 95

²² Андрианова Ю.В и Юдина А.В., Систематизация методов расчета при оценке машин и оборудования. Ресурс Интернет: <http://www.valnet.ru/m7-157.shtml>

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3110-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.)



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов **Statiel** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,41	1,81	1,59
			1,45	1,87	1,64
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,18	1,41	1,28
			1,22	1,46	1,33
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,66	0,80	0,72
			0,67	0,81	0,73

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
управление государственного кадастра недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земля					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2				
Всего разделов: 4					
Всего листов выписки: 7					
30.03.2023:					
Кадастровый номер:	37:24:020165:48				
Номер кадастрового выписки:	37:24:020165				
Дата публикации кадастрового номера:	09.12.2011				
Решение государственной учетной комиссии:	Иной номер 24-401/001/010618860, Инвентарный номер 1942, Инвентарный номер 24-401/001/010618860, Условный номер 17-17-01/004/2005-698				
Муниципальность:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Висла Гарельки, д. 45				
Площадь:	250				
Назначение:	Нежилое				
Целевое назначение:	данные отсутствуют				
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1				
Материал наружных стен:	Керамические				
Тип фундамента и способ его устройства по инженерным сведениям:	данные отсутствуют				
Год завершенной строительства:	1937				
Кадастровая стоимость, руб.:	687031,8				
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:020165:20				
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав подлежащих или подлежащих исполнению обязательств:	данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">подпись ответственного должностного лица</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">подпись</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">М.П.</td> </tr> </table>		подпись ответственного должностного лица	подпись		М.П.
подпись ответственного должностного лица	подпись				
	М.П.				

Лист 2

Земля	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 7	
30.03.2023:	
Кадастровый номер:	37:24:020165:48
Виды разрешенного использования:	для жилищного назначения
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов кадастрового учета:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	25819. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений о здании с кадастровым номером: 37:24:020165:48, Л. 2(20)-10-01
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажей), отсутствует
Подготовитель выписки:	Сokolov Евгений Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

подпись ответственного должностного лица	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 Лист 3

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
30.03.2023г.			
Кадастровый номер:		17:24:020165-48	
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 17-17-01/234/2012-100 27.09.2012 09:00:00
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 ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИВАНОВСКИЙ МЕДИЦИНСКИЙ КОЛЛЕДЖ", ИНН: 3728012952
	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 17-17-01/159/2005-498 09.04.2005 09:00:00
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	Зачтенные в субюстиции права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о взыскании и отсуждении заложенного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решений об отпоре объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 4

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
30.03.2023г.			
Кадастровый номер:		17:24:020165-48	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Приоритетность и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (переоценки, прекращения права), отграничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отпоре объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
30.03.2023г.			
Кадастровый номер:		77:24:020165:48	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:100	Основные обозначения		
подпись представителя организации		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7	
30.03.2023г.							
Кадастровый номер:				77:24:020165:48			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат: МСК-37, зона 2							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя координатная погрешность, определенная координатными характеристиками точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			Н1	Н2	
1	307951.6	2214217.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	307955.62	2214219.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	307973.76	2214228.25	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	307970.92	2214234.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	307961.11	2214229.57	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	307960.13	2214231.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	307953.12	2214228.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	307954.01	2214228.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	307948.63	2214223.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	307951.6	2214217.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
подпись представителя организации				подпись			
				М.П.			
				инициалы, фамилия			

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Датум: 1937

Год постройки: 1937

Целевое назначение: Жилое здание

Группа капитальности: Жилое здание

Вид внутренней отделки: штукатурка

№ п/п	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
№ п/п	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонный	штукатурка	штукатурка по железобетону	7	1	7	40	28		
2	Стены в эксплуатируемом здании	кирпичные	штукатурка	штукатурка по кирпичу	34	1	34	46	15.3		
3	Перегородки	кирпичные	штукатурка	штукатурка по кирпичу	7	1	7	46	3.2		
4	Колонны	металлические	штукатурка	штукатурка по металлу	6	1	6	35	2.1		
5	Полы	бетонные	штукатурка	штукатурка по бетону	8	1	8	40	3.2		
6	Сквозные деревянные	дерево	штукатурка	штукатурка по дереву	10	1	10	40	4.0		
7	Внутренняя отделка	штукатурка	штукатурка	штукатурка	9	1	9	50	4.5		
8	Стеклопакет	стекло	штукатурка	штукатурка по стеклу	8	1	8	40	3.2		
9	Санитария и электротехника	санитария	штукатурка	штукатурка по сантехнике	7	1	7	50	3.5		

Процент износа: 43.6

Итого: 100 X 43.6 = 436

44/1

IV. Общие сведения

Назначение: Жилое здание

Использование: Жилое здание

Количество мест (мощность):

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Датум по плану	1	2	3	4	5	6
Датум по плану	1	2	3	4	5	6
А	Секция	697 x 16.38	114.2	3.85	341.76	
Б	Корпус	816 x 5.08	36.4	3.45	89.76	
В	Секция	482 x 4.15	20.0	3.25	98	
Г	Корпус	324 x 2.32	7.5	2.40	18	
Д	Пристройка	475 x 2.30	10.8	3.20	5.7	
Е	Пристройка	130 x 2.23	2.9	3.0	9.0	
Ж	Входная группа	115 x 2.23	2.6	-	-	
З	Сарай	422 x 20.34	26.4	2.40	63	

Станок и переборки	детали	№ 06/53	мартин	№ 17
Переборки	веревки	7	4	7
Крыша	тесера	13	13	13
Полы	доски	7	7	7
Прочие	доски	14	14	14
Стеновые работы	доска	8	8	8
Электросети	провода	3	3	3
Прочие работы		100 X	100 X	100 X
Итого:		100 X	100 X	100 X

Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Итого:	№ сортир	№ таблич	Измерения	Степень износа	Показания по таблич	Позвоны к стоимости (коэффициенты) по:				Степень износа с поправками	Количество (м ²)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа
						рабон	вн	уменьш	вн				
А	5	259	113	38%	10	35%	460	1622	44%	17			
А1	5	252	113	23%	10	21%	98	209	42%	1			
А2	4	812	113	100%	10	21%	18	177	42%	1			
А11	28	1612	113	100%	10	21%	57	446	46%	1			
А12	28	1612	113	100%	10	21%	9	76	46%	1			

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

№ 12

Год постройки 1

Число этажей 1

Вид внутренней отделки: штукатурка

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (конструкция, отделка)	Техническое состояние (общий вид, материал, и т. п.)	Классификация по износу									
1	Фундаменты	каменная кладка	4	9	116	40	2.0					
2	Стены и перегородки	каменная кладка	4	24	140	45	7.7					
3	Перегородки	каменная кладка	4	14	11	35	6.0					
4	Крыша	деревянная	4	9	1	35	3.4					
5	Полы	деревянные	4	1	4	45	1.8					
6	Прочие	деревянные	4	17	17	45	7.7					
7	Внутренняя отделка	штукатурка	4	7	7	50	3.5					
8	Санитарное и электротехническое	штукатурка	4	12	12	40	4.8					
9	Прочие работы	штукатурка	4	1	1	45	0.5					

Итого: 100 X X 100 X 37.8

3. площадь по формуле: $\frac{1}{2}$ площадь (гр. ДУХ) 100

4. площадь по формуле: $\frac{1}{2}$ площадь (гр. ДУХ) 100

42 /

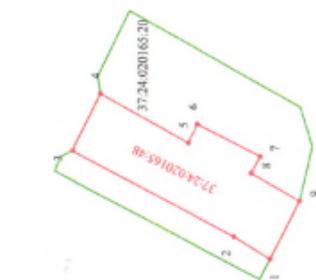
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	Комплект GPS/GNSS-применение спутниковых геодезических двухчастотных GeoMax Zenith 10	52566-13 05.07.2021 г.	№396348
2	Дальномер лазерный Leica DISTO D3	804520277 05.07.2021 г.	396349
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер помещения		
1	2		
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер машино-места		
1	2		
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса			
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер	
1	2	3	
Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
1	1	Метод спутниковых геодезических измерений	
1	2	Метод спутниковых геодезических измерений	
1	3	Метод спутниковых геодезических измерений	
1	4	Метод спутниковых геодезических измерений	
1	5	Метод спутниковых геодезических измерений	
1	6	Метод спутниковых геодезических измерений	
1	7	Метод спутниковых геодезических измерений	
1	8	Метод спутниковых геодезических измерений	
1	9	Метод спутниковых геодезических измерений	
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м		
1	3		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН						
здания						
Общие сведения о кадастровых работах						
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений о здании с кадастровым номером: 37:24:02:01:05:48.						
2. Сведения о законченных кадастровых работах:						
1. Юридическое лицо - Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Ивановский медицинский колледж». ОГРН 103 370 006 0195 ИНН 3728012952/КПП 370201001						
3. Сведения о кадастровом инженере:						
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) - Соловьев Андрей Валерьевич						
Справочный номер индивидуального лицевого счета - 04734291863						
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность - 29819						
Контактный телефон - 7910996094						
Полный адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером - Ивановская область, город Иваново, улица Большая Воробьевская, дом 4, этаж 7/7@bk.ru						
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер - Ассоциация Саморегулируемой организации «Объединение профессионалов кадастровой деятельности»						
Сопровождающее наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица - ООО «ФрагментаИнжиниринг».						
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ - № 1 2020-10-01						
Дата подготовки технического плана (2020-10-14)						
Исходные данные						
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана						
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа				
1	Технический паспорт	6/ч, от 2003-08-11				
2	свидетельство здание	37-37-01/19/2005-698, от 2015-03-18				
3	свидетельство земельный участок	37-37-01/045/2006-027, от 2015-03-18				
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана						
Система координат - местная						
№ п/п	Название знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «02» * 10 2020 г.	
			X	Y	наружного знака пункта	марка пункта
1	2	3	4	5	6	7
1	180 ОМЗ	ОМС 2 разряд	-266,21	4347,80	Сохраняется	Сохраняется
2	035 ОМЗ	ОМС 2 разряд	3326,26	-202,74	Сохраняется	Сохраняется
3	100 ОМЗ	ОМС 2 разряд	-1610,43	-204,10	Сохраняется	Сохраняется
3. Сведения о средствах измерений						

	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	-
	Местоположение объекта недвижимости	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45
	Долевое местоположение объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое здание
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	медицинское училище
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	2,00
11	Материал наружных стен здания	Деревянные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	1937
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м²	210
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основные характеристики объекта недвижимости	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-
17	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Рекомендации Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-

<p>Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия</p>	<p>Заключение кадастрового инженера</p> <p>Технический план подготовлен на основании договора оказания услуг №1 от 01.10.2020 г., в связи с изменением сведений о местоположении и основной характеристиках-площади здания с кадастровым номером: 37:24:020165:48, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45, в общую площадь здания после проведения кадастровых работ включена площадь сарая Г1, который ранее являлся частью здания. Сарай Г1 был построен до 1961г, что подтверждается Технической инвентаризацией домоладения от 18.08.1961г. Сарай Г1 имеет кирпичные стены, которые находятся на кирпично-ленточном фундаменте. Сарай Г1 в целом соответствует количественным и качественным характеристикам и требованиям ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, таким образом сарай Г1 относится к объектам недвижимости. Характеристики здания, рассчитаны в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 N 90 и соответствуют значениям: - общая площадь здания 210 кв. м. Объект представляет собой замкнутую линию - наземный контур здания</p> <p>Параметры объекта определены на основании Технического паспорта б/н от 2003-08-11 и Технической инвентаризацией домовладения от 18.08.1961г, предъявленной заказчиком. В результате кадастровых работ установлено, что здание расположено в кадастровом квартале 37:24:020165, на земельном участке с 37:24:020165:20</p> <p>Технический план подготовил кадастровый инженер Соловьев Андрей Валерьевич, являющийся членом СРО КИ Ассоциация СРО «ОПКД» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 2366). Сведения о СРО КИ Ассоциация СРО «ОПКД» содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "08" июля 2016 г. N 003).</p>
---	---

Схема расположения здания на земельном участке



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

	• границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН
	• часть контура здания, образованного проекцией яруса образованного ярусом го конструктивного элемента здания
	• обозначение вновь создаваемых характерных точек здания
	• кадастровый номер здания (постановка на учет которого производится)
	• кадастровый номер земельного участка
	• кадастровый номер квартала

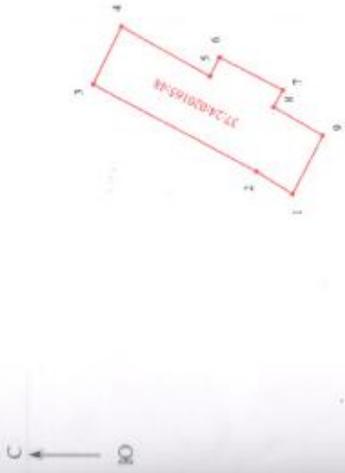
Схема геодезических построений



Условные обозначения:

	• базовая станция при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАСС), установленная на пункт ОМС
	• направление от базовой станции до объектов, положение которых определялось приемниками в и типа GPS или ГЛОНАСС (расстояние в метрах)
	• номер пункта ОМС
	• граница земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ
	• координируемая точка

Чертеж контура здания

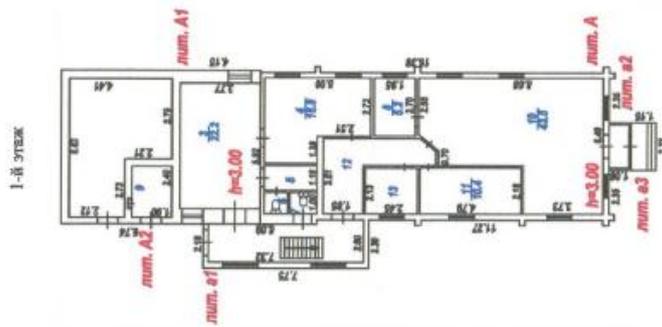


Масштаб 1:500

Условные обозначения:

	- часть контура здания, образованного проекцией плос, образованного наклонного конструктивного элемента здания
	- обозначение вися составляющих характерных точек здания
	- кадастровый номер здания (вставляется на учет которого производится)

ПЛАН ЗДАНИЯ

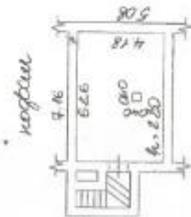
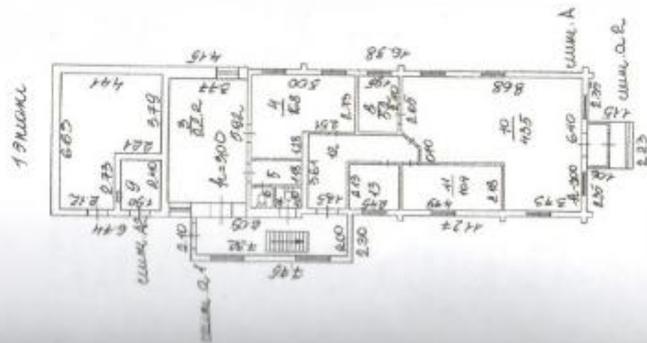


Масштаб 1:200

Условные обозначения

	- Стена
	- Стена с окном и дверью
	- Лестница
	- Колонна
	- Личейный размер, м
	- Номер и площадь помещения

Чертеж внешнего здания, камбузного помещения
 по адресу г. Иваново, ул. Слобода Торешкина, д. 45

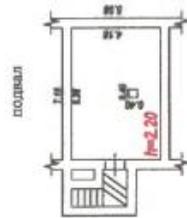


Болдоголова инженер
 Соловьев А.В.



Принципиальное решение чертеж выполнен по результатам
 обследования данного помещения в соответствии с п.10. Приказом
 Межрегиональным Роспотребнадзором Российской Федерации от 18.12.2015 №553

ПЛАН ЭТАЖА



Масштаб 1:200

Условные обозначения

- Стена
- Ступа с окном и дверью
- Лестница
- Колонна
- Латейный размер, м
- Фонер и площадь помещения

2.70
 $\frac{1}{5}$
 $\frac{5.2}{5.2}$

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosouvet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 2494

23.03.2018 г.

**Астраханцев
Геннадий Викторович**

Исполнительный директор
М. О. Ильин

Включен(а) в реестр членов от 23.03.2018 г.
Реестровый номер 2494

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 22.03.2018 г.

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

001566



121170, г. Москва,
ул. Генерала Гермолова, д.2
(495) 226-63-39
finaexpert@mail.ru
www.finaexpert.ru

2, Generala Germolova Str.
Moscow, Russia, 121170
(495) 226-63-39
finaexpert@mail.ru
www.finaexpert.ru

**СОЮЗ
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 070

02 февраля 2016 г.

ВЫДАНО

**Астраханцеву
Геннадию Викторовичу**

Паспорт: серия 24 00 № 084363 выдан: 12.09.2000 г.
ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ
ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ИВАНОВО

В ТОМ, ЧТО ОН ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
СОЮЗА
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СУДЕБНЫХ
ЭКСПЕРТОВ

Генеральный директор
А.В. Рогач



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 537

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 278349

Настоящий диплом выдан Астраханцеву
Геннадью Викторовичу
в том, что он(а) с 13 ноября 2001 по 05 июля 2002
принял(а) профессиональную переподготовку в (на) Междуна-
родной академии оценки
кооператива
по программе Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 05 июля 2002
удостоверяет право (соответствие квалификации) Астраханцева
Геннадия Викторовича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки соб-
ственности (бизнеса) стоимости предприя-
тия (бизнеса)

Город Москва 2002

КСР 01/04, 11/04

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000022-006

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена
в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом
оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Астраханцеву Геннадью Викторовичу

(Фамилия, имя отчество (полностью - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, с указанием подписку)

на основании протокола от « 20 » сентября 2013 г. № 19/200913

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного

(наименование и адрес учреждения)

Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального

образования «Международная академия оценки и консалтинга»

в образовательной сфере (наименование государственной организации, осуществляющей подготовку и аттестацию кадров)

(№ Р/99 от 20.08.2013г.)

(в области государственного управления, государственного управления)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии

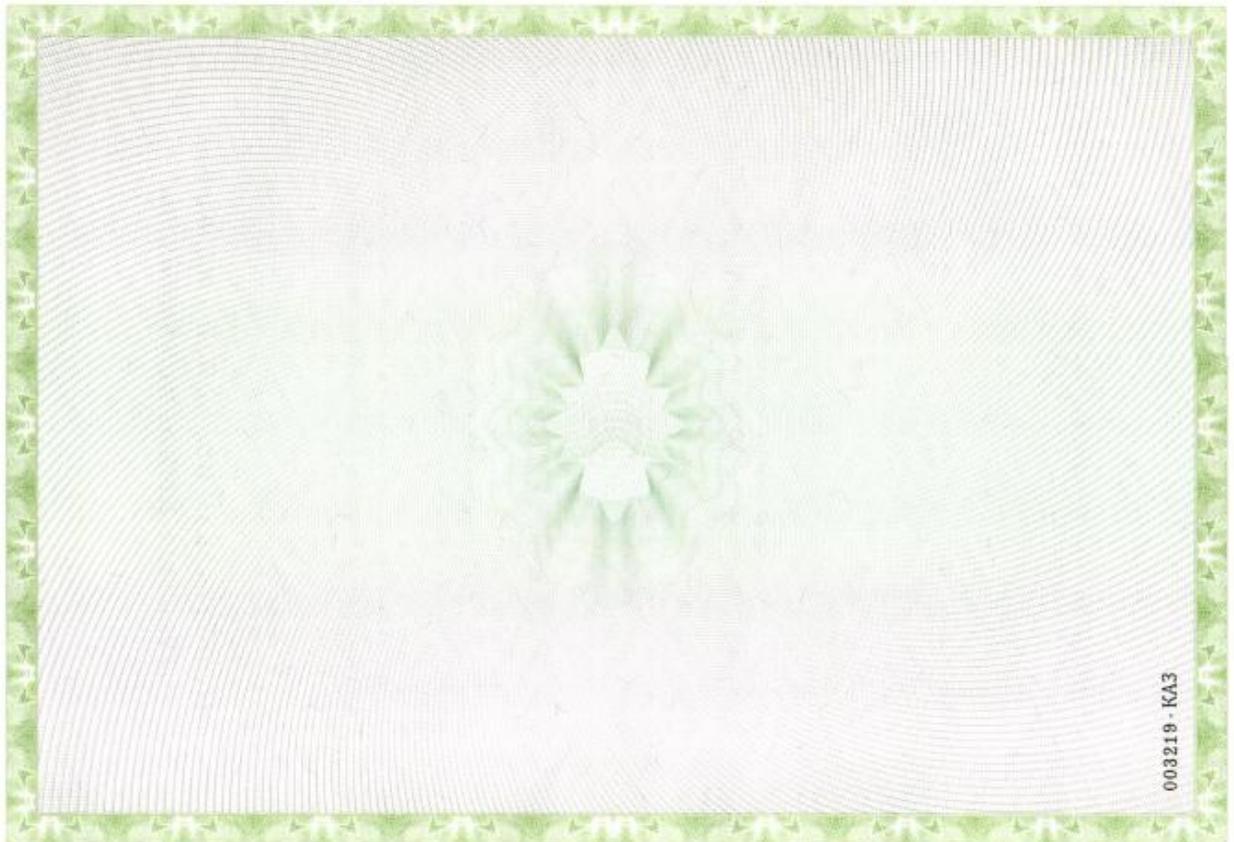
Назаров О.С.

(Подпись)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного
совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации
оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного
совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулиру-
емой организации оценщиков!

(Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской
Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).)











ИНГОССТРАХ

«23» марта 2023 г.

г. Иваново

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-561-03701823

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Астраханцев Геннадий Викторович
Паспортные данные: 24 20 006566, выдан 19.08.2020 г. УМВД России по Ивановской области
Адрес регистрации: 153013, г. Иваново, ул. Кузнецовых, д. 76, кв. 31
2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Лядницкая, 12, стр. 2.
Финанс СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области
153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): 3.1. С «26» марта 2023 г. по «25» марта 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА: 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. 3 300,00 (Три тысячи триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «06» апреля 2023 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с иском согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, целью которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, указанных в таблице, являющейся частью настоящего Договора.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНКИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. УВЕДОМЛЕНИЯ: 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице.
- | | | | |
|--------------------|------------------------|----------------------|------------|
| электронная почта: | g.astakhantsev@mail.ru | № 7 | Страховщик |
| телефонная связь: | 79106682425 | 791259957, 791259958 | № 8 |
- СТРАХОВАТЕЛЬ: Астраханцев Геннадий Викторович
От Страхователя: _____
Мен. Косоваткин К.С.
- СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: _____

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Астраханцев
Геннадий Викторович**

освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки
40.04.01 ЮРИСПРУДЕНЦИЯ

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация
МАГИСТР

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
"РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Г.В. ПЛЕХАНОВА"
Г. МОСКВА

**ДИПЛОМ
МАГИСТРА
С ОТЛИЧИЕМ**

107718 1260186

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

71

Дата выдачи
16 февраля 2022 года

Протокол № 4 31 января 2022 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии
Руководитель организации,
осуществляющей образовательную
деятельность



Петренко В.Е.

Лобанов И.В.

оранж, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему исковых претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществом Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

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

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

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

ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Законные законный договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

1. СТРАХОВОЕ ОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования возмещаются Страхователем или с его были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

2. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора и периода его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Аксептер»

И: Страхователь:
Александр Геннадий Восторжков, Директор
действующий на основании Устава



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От: Страховщика:
Михаил Андрей Анатольевич, Директор Филиала СПАО «Ингосстрах» в Московской области,
доверенности № 863428-31/21 от 24.12.2021г.



Ист. Кочеткова К. С.
Тел. +7 (4932) 39-09-57

**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-561-117342/22 от «03» ноября 2022 г.

Россия, г. Иваново

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Аксептер»
Россия, Иваново, ул. Самарская, д. 83, оф. 9
ИНН 3702636723
E-mail: akseptert37@mail.ru
Тел.: +7 (4932) 30-59-78

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Патриция, д. 12, стр. 2
E-mail: kseniya.kotchekova@ingos.ru
Тел.: +7 (4932) 39-09-57
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 09238 от 23.09.2015 г.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
И ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. С «07» ноября 2022 года по «06» ноября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявления Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

**СТРАХОВАЯ СУММА
ИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
РАНИШЕЖА:**

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

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300 (Шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с указанным сроком в срок по «11» ноября 2022 года.

**РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:**

5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «07» ноября 2017 года.
7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правилам ему разъяснены и поняты.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения Убытков Выгодоприобретателю (Претям ишущим), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных в разделе 9 настоящего Договора, связанных с осуществлением оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с обеспечением сообразованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных

Страхователь:

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Патриция, д. 12, стр. 2
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: info@ingos.ru

Страховщик:

12-2, Rybnikova st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
Tel.: +7 (495) 956 77 77
Fax: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: info@ingos.ru
Phone: +7 (4114) 1805 80, 412442 1805 80