



# БИЗНЕСОЦЕНКА

ИНН 3703012446, ОГРН 1023701272649  
РосБизнесОценка.рф

## ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 371/10/2024

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ГАРАЖА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, 1-ЭТАЖНЫЙ,  
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ:159,6 КВ.М, ЛИТЕР Б2, КАДАСТРОВЫЙ  
НОМЕР: 37:02:010103:348, С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, ОБ-  
ЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ:289 КВ.М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР:  
37:02:010103:519, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОС-  
СИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВИЧУГ-  
СКИЙ РАЙОН, ПОС.КАМЕНКА, УЛ. 25 ОКТЯБРЯ, Д.92.**

<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</b>	<b>29 ОКТЯБРЯ 2024 Г.</b>
<b>ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:</b>	<b>29 ОКТЯБРЯ 2024 Г.</b>
<b>ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:</b>	<b>29 ОКТЯБРЯ 2024 Г.</b>

г. Кинешма

# СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	3
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	9
3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА .....	9
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	10
4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ.....	11
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ .....	11
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	11
6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	11
6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ.....	11
6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	12
6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	12
6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ .....	13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	13
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	18
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	19
8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	19
8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	23
8.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	25
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ .....	32
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	38
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	38
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	40
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	56
9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	67
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	68
10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ .....	68
11. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	68
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	72
13. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	74

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 371/2024 от 29 октября 2024 года.

### 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

<b>Объект оценки</b>	Гараж , назначение :нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92;
<b>Состав объекта оценки</b>	Гараж , назначение :нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92;
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<p><b>В отчете оценивается право собственности на объект оценки.</b></p> <p>Право оперативного управления на Гараж, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348 принадлежит:</p> <p>Областное Бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН 3701002964 на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248.</p> <p>Право бессрочного пользования на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519 принадлежит:</p> <p>Областное Бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН 3701002964 на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623.</p> <p>Согласно данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.</p> <p>Согласно данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> и представленных выше документов в отношении земельного участка ограничение (обременение) права – отсутствует.</p>
<b>Дата оценки</b>	29 октября 2024 года
<b>Дата составления и порядковый номер отчета</b>	№ 371/2024 от 29 октября 2024 года

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

Таблица 2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта разными подходами

№	Наименование объектов	Сравнительный подход, в руб.	Доходный подход, в руб.	Затратный подход, в руб.
1	Гараж , назначение :нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	718040	933188	Не применяется при согласовании

#### 1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Название объекта	Рыночная стоимость, в руб. с НДС
Гараж , назначение:нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37:02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92, в том числе	<b>819 375 (ВОСЕМЬСОТ ДЕВЯТНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА СЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ РУБЛЕЙ.</b>
Объект капитального строительства : Гараж , назначение :нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348	<b>631 814 (ШЕСТЬСОТ ТРИДЦАТЬ ОДНА ТЫСЯЧА ВОСЕМЬСОТ ЧЕТЫРНАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ НДС 105302,33 (СТО ПЯТЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА ДВА РУБЛЯ 33 КОПЕЙКИ)</b>
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37:02:010103:519	<b>187 561 (СТО ВОСЕМЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН) РУБЛЬ, БЕЗ УЧЕТА НДС</b>

#### 1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

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

**Румянцева Е.А.**

**Директор ООО «БизнесОценка»**

**Коновалов О. А.**

## 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	Гараж , назначение :нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92;		
<b>Состав объекта оценки</b>	Гараж , назначение :нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92;		
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</b>	1.Объект капитального строительства: Гараж , назначение :нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348.		
	<b>Конструктивные элементы</b>	<b>Материал</b>	<b>Источник информации</b>
	Год постройки	1966	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.
	Количество этажей в здании	1, подземная этажность-0	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.
	Фундамент	Бетонный	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.
	Стены	Кирпичные	Визуальный осмотр
	Общая площадь, кв. м.	159,6	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248
	Кадастровый номер	37:02:010103:348	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248
	Местоположение объекта	Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248
	2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519.		
<b>Наименование</b>	<b>Величина, описание</b>	<b>Источник информации</b>	
Площадь участка	289 кв. м.	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623	
Форма участка	Многоугольник	Визуальный осмотр	
Кадастровый номер	37: 02:010103:519	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623	
Местоположение объекта	Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623	
Оцениваемое право	Бессрочное пользование	Копия Свидетельства о государственной регистрации	

		права от 08.07.2015 г №37-СС №629623
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<p><b>В отчете оценивается право собственности на объект оценки.</b></p> <p>Право собственности на Нежилое двухэтажное здание конторы, общей площадью  Право оперативного управления на Гараж, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348 принадлежит:  Областное Бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН 3701002964 на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248.</p> <p>Право бессрочного пользования на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519 принадлежит:  Областное Бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН 3701002964 на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623.</p> <p>Согласно данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.</p> <p>Согласно данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> и представленных выше документов в отношении земельного участка ограничение (обременение) права – отсутствует.</p>	
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи	
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	<p>Результаты оценки предполагается использовать для продажи. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.</p> <p>Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки.</p>	
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость.	
<b>Предпосылки стоимости</b>	Использование объекта оценки для совершения сделки с ним	
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Основанием для установления предпосылок стоимости является предполагаемое использование величины стоимости для принятия управленческого решения объекта оценки	
<b>Дата оценки</b>	29 октября 2024 года	
<b>Специальные допущения</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.	
<b>Иные существенные допущения</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводилась.</li> <li>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</li> </ol>	

	<p>на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, являющееся объектом оценки, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.</li> <li>4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации.</li> <li>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.</li> <li>6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.</li> <li>7. Оценщиком принимается допущение о том, что изменение стоимости земельных участков по времени коррелирует с уровнем инфляции, рассчитанной на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.</li> <li>8. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки. Указание возможных границ интервалов стоимости объекта оценки не требуется.</li> </ol>
<p><b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. 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.</li> <li>4. 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.</li> </ol> <p>Иные допущения.</p>
<p><b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b></p>	<p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика</p>
<p><b>Ограничения оценки</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.</li> <li>2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответ-</li> </ol>

	<p>ствии с законодательством России.</p> <p>3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.</p> <p>4. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.</p> <p>5. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.</p> <p>6. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценщик исходил из того, что земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитываются виды прав и ограничений (обременений) за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом.</p> <p>7. От Оценщика не требуется производить обмер земельного участка. Ему следует полагаться на достоверность информации о размерах земельного участка, предоставленной Заказчиком.</p>
<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	Отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Копия Технического паспорта на нежилое здание от 10.11.2006 г...</li> <li>2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248.</li> <li>3. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623.</li> <li>4. Копия кадастрового паспорта земельного участка</li> </ol>
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Не привлекались
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке</b>	Заказчик
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО</b>	Не требуется

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ



### 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 4. Сведения о заказчике

Полное наименование, реквизиты	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница
ОГРН	1023700509470
Дата и номер документа о присвоении ОГРН	Серия 37 № 000624289 от 25 декабря 2002г.
Место нахождения	155331 Ивановская область, г. Вичуга, ул. Больничная, д.1

### 3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА

Таблица 5. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка», ИНН/КПП 3703012446 / 370301001
Ответственность юридического лица	Профессиональная ответственность застрахована СПАО «Ингосстрах», договор (полис) страхования ответственности Оценщика № 433-561-040331/24 от 22.03.2024 г. Срок действия договора (полиса): с 26.03.2024 г. по 25.03.2025г
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	1023701272649 от 23.10.2002
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, 9, 2 этаж e-mail: <a href="mailto:rosbiznesocenka@mail.ru">rosbiznesocenka@mail.ru</a> веб-сайт: <a href="http://rosbisnes.ru">http://rosbisnes.ru</a>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### 3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Румянцева Екатерина Алексеевна
Почтовый адрес:	155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, 9, 2 этаж
Местонахождение оценщика	155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, 9, 2 этаж
Номер контактного телефона	+79158454842
Адрес электронной почты:	<a href="mailto:rosbiznesocenka@mail.ru">rosbiznesocenka@mail.ru</a>
Информация о членстве в СРО	Член «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 31 мая 2024 года, регистрационный № 3150). Включена в реестр членов от 31 мая 2024 г. регистрационный № 3150.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение	Высшее экономическое образование: Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Ивановская госу-

<p><b>ние профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b></p>	<p>дарственная текстильная академия», г. Иваново, квалификация «Экономист-менеджер», специальность «Экономика и управление на предприятии», диплом ВСГ 1049969 от 30 июня 2007 года.</p> <p><b>Базовое профессиональное образование в области оценки:</b> диплом о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I №373894 от 28 мая 2010 г., НОУ ВПО «Международная академия оценки и консалтинга», г. Москва.</p> <p><b>Удостоверение о повышении квалификации</b> 772401315838 регистрационный номер 2098 по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность», Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская академия оценки и консалтинга» от 12 мая 2014 г.</p> <p><b>Квалификационный аттестат</b> в области оценочной деятельности № 036265-1 от 27 апреля 2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 27 апреля 2024 г. № 345, сроком на 3 года.</p>
<p><b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b></p>	<p>Профессиональная ответственность застрахована СПАО «Ингосстрах», договор (полис) страхования ответственности Оценщика № 433-561-072560/24 от 27.05.2024 г. Срок действия договора (полиса): с 27.05.2024 г. по 26.05.2025 г.</p>
<p><b>Стаж работы в оценочной деятельности</b></p>	<p><b>Стаж работы в оценочной деятельности с 2010 года.</b></p>
<p><b>Сведения о независимости оценщика</b></p>	<p>Настоящим оценщик Румянцева Е. А. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Румянцева Е. А. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Румянцева Е. А. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

### 3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

#### **5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

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

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

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

2. Специальные стандарты оценки:

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

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

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

#### **6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

##### **6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

Специальные допущения не использовались.

##### **6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ**

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

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

2. Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, являющееся объектом оценки, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта.

3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, либо изучения представленной документации.
6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.
7. Оценщиком принимается допущение о том, что изменение стоимости земельных участков по времени коррелирует с уровнем инфляции, рассчитанной на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.
8. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки. Указание возможных границ интервалов стоимости объекта оценки не требуется.

### **6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ**

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

Информация об уровне существенности приведена в разделе 6.5.

### **6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться 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.
2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.
4. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.
5. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
6. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценщик исходил из того, что земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммунаций, в расчетах не учитываются виды прав и ограничений (обременений) за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом.

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

## **6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ**

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

Определение уровня существенности нужно для:

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

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

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

## **7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ**

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

#### **I. Законы и нормативные акты:**

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

#### **II. Методическая литература**

- 1) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 122. январь 2023 г.;
- 2) Оценка стоимости имущества: учеб. Пособие / О.М. 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-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.;
- 6) Справочник оценщика недвижимости-2023. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.
- 7) Справочник оценщика недвижимости -2019 Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора
- 8) Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024 г.;
- 9) Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки Часть 2 Характеристики отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под ре-

дакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024 г.;

- 10) Материалы общероссийского информационно-аналитического и научно-практического журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации».

### **III. Специализированные информационные источники:**

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

В отчете могут быть использованы и другие источники информации.

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

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

1. Копия Технического паспорта на нежилое здание от 10.11.2006 г.
2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248.
3. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623.
4. Копия кадастрового паспорта земельного участка

## **7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.3.1. Сведения об имущественных правах**

#### **В отчете оценивается право собственности**

Право оперативного управления на Гараж, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348 принадлежит: Областное Бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН 3701002964 на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248.

Право бессрочного пользования на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519 принадлежит:

Областное Бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН 3701002964 на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623.

### **7.3.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки**

Согласно данным <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.

Согласно данным <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> и представленных выше документов в отношении земельного участка ограничение (обременение) права – отсутствует.

### 7.3.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Нежилое здание на дату оценки, не используются по назначению (в качестве гаража), инженерные коммуникации подключены (электроосвещение).

### 7.3.4. Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92.

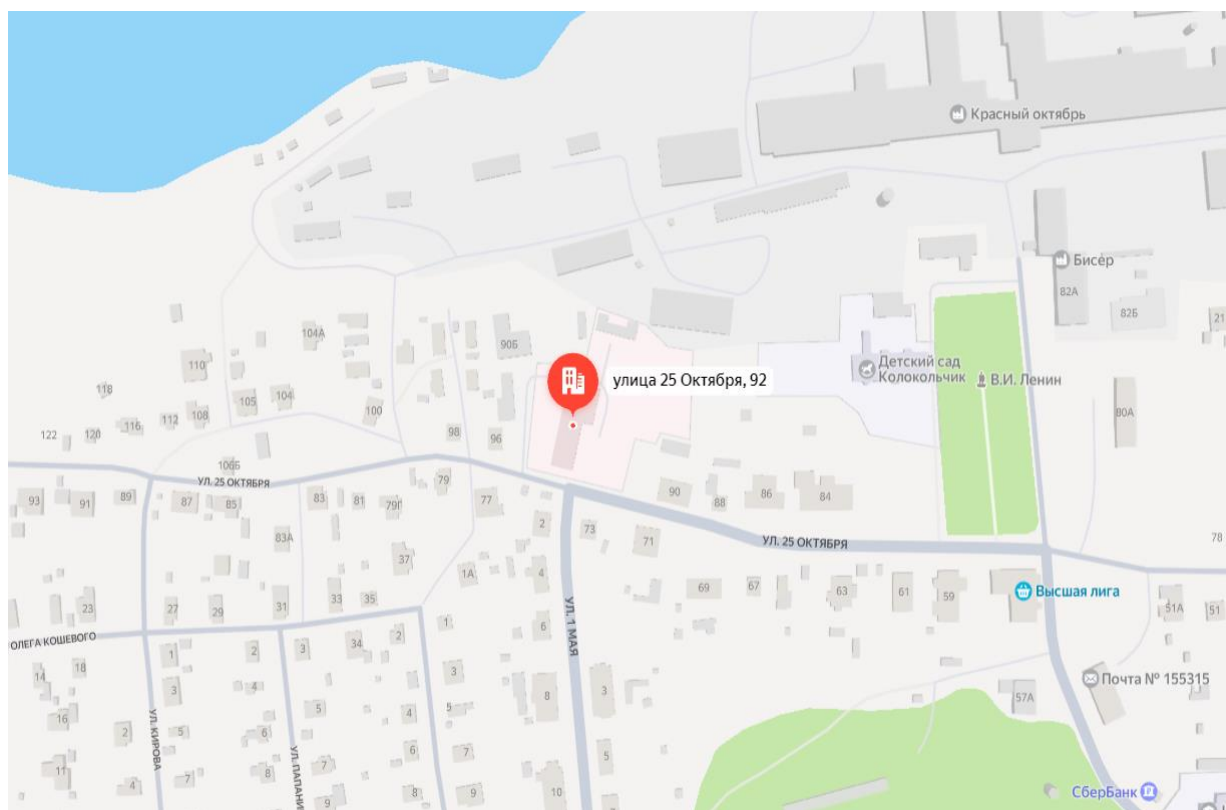
**Вичугский район** — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Ивановской области России.

Районный центр — город Вичуга (в состав района не входит).

**Каменка** — посёлок городского типа, с 2005 года — Каменское городское поселение муниципально-территориальная единица Вичугского района Ивановской области России.

Распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2014 года № 1398-р «Об утверждении перечня моногородов» пгт включён в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) с наиболее сложным социально-экономическим положением»<sup>[2]</sup>.

В результате визуального осмотра (дата осмотра объекта недвижимости – 29 октября 2024 года) были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта недвижимости. Описание местоположения объекта недвижимости представлено в следующей таблице и на рис. 1:



**Рис.1 Месторасположение объекта оценки.**

**Таблица 7. Описание местоположения объекта недвижимости**

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.
Улица	25 Октября	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.

Наименование	Характеристика	Источник информации
Преобладающая застройка микрорайона и характеристика инфраструктуры	Преобладающая застройка – жилая	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути – заасфальтированы находятся в удовлетворительном состоянии. Подъезд к объекту оценки возможен в любое время года.	Визуальный осмотр
Экологические факторы управляемые	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	–

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

### 7.3.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Характеристики земельного участка представлены в следующей таблице:

**Таблица 8. Общая характеристика земельного участка**

Наименование	Величина, описание	Источник информации
Площадь участка	289 кв. м.	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623
Форма участка	Многоугольник	Визуальный осмотр
Кадастровый номер	37: 02:010103:519	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623
Местоположение объекта	Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623
Оцениваемое право	Бессрочное пользование	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, входящих в объект оценки.

Основные характеристики объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке и входящих в объект оценки, приведены в следующей таблице:

**Таблица 9. Основные характеристики здания**

Конструктивные элементы	Материал	Источник информации
Год постройки	1966	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.
Количество этажей в здании	1, подземная этажность-0	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.
Фундамент	Бетонный	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.
Стены	Кирпичные	Визуальный осмотр
Общая площадь, кв. м.	159,6	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248
Кадастровый номер	37:02:010103:348	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248
Местоположение объекта	Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248

### 7.3.6. Сведения об устаревании и обесценивании

#### Понятие износа

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



форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр.

Расчет физического износа произведен с помощью онлайн-калькулятора размещенного на сайте «Оценщик.ру»<sup>1</sup> с учетом фактического срока службы объекта оценки.

Год постройки здания 1966, фактический срок службы на дату оценки составляет 58 лет (2024-1966). Объект оценки имеет кирпичные стены, относится к классу конструктивных систем КС-1.

**ОЦЕНЩИК.РУ**

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

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

Для зданий и сооружений

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

Укажите возраст здания, в годах: 58 | В интервале от 0 до 100 лет

Рассчитать

**Результат расчета физического износа по параметрам:**  
Возраст 58  
Физический износ 44%

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

**Износ равен 44%.**

### 7.3.7. Сведения об устареваниях

#### Понятие устаревания

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

- функциональное,
- внешнее (экономическое).

#### Функциональное устаревание

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

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

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

### **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 исследуемого нежилого здания**

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

Экономические внешние факторы. Для исследуемого нежилого здания были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

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

### **8.4.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.**

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

## **7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

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

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

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

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур второго этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта недвижимости.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками, **объект оценки, по которому рассчитывается рыночная стоимость, может рассматриваться, в качестве нежилого здания производственного-складского назначения (гараж).**

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

### 8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Социально-экономическое положение России за январь-август 2024 года.<sup>2</sup>

#### I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	1 полугодие 2024 г.	В % к 1 полугодию 2023 г.	Справочно 1 полугодие 2023 г. в % к 1 полугодию 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	89 509,3 <sup>1)</sup>	104,7	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	14 370,4	110,9	108,0
Реальные располагаемые денежные доходы		108,1 <sup>2)</sup>	105,1

1) Первая оценка.  
2) Оценка.

	Август 2024 г.	В % к		Январь-август 2024 г. в % к январю-августу 2023 г.	Справочно		январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г.
		августу 2023 г.	июлю 2024 г.		августу 2023 г.	июлю 2023 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,7	101,5	105,2	108,3	103,9	104,5
Индекс промышленного производства		102,7	101,7	104,5	106,5	102,3	103,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	925,1	85,3	94,1	96,8	92,2	116,0	97,9
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	9,2	90,5	106,8	101,6	112,3	129,2	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	468,3	101,4	102,6	100,5	100,2	102,9	98,4
в том числе железнодорожного транспорта	213,0	97,4	102,0	94,8	98,8	99,3	101,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 869,7	105,1	102,5	108,0	114,4	103,6	105,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 490,6	102,0	103,1	103,6	108,1	104,7	106,6
Индекс потребительских цен		109,1	100,2	108,2	105,2	100,3	105,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,2	101,4	116,1	110,6	104,4	96,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	81,2	98,8	80,1	78,1 <sup>3)</sup>	99,7	81,0 <sup>3)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	72,1	96,4	72,8	72,8	97,4	76,6

3) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.

	Июль 2024 г.	В % к июлю 2023 г.	Январь-июль 2024 г. в % к январю-июлю 2023 г.	Справочно	
				июль 2023 г. в % к июлю 2022 г.	январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	85 017	118,0	118,1	113,9	112,9
реальная		108,1	109,2	109,2	107,1

<sup>2</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2024.pdf>

## **Производство ВВП.**

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2024 года. Объем ВВП России за II квартал 2024 г. составил в текущих ценах 46 269,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2023 г. составил 104,1%. Индекс дефлятор ВВП за II квартал 2024 г. по отношению к ценам II квартала 2023 г. составил 110,9%. Объем ВВП России за I полугодие 2024 г. составил в текущих ценах 89 509,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2023 г. составил 104,7%. Индекс дефлятор ВВП за I полугодие 2024 г. по отношению к ценам I полугодия 2023 г. составил 112,1%. Индекс промышленного производства в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I полугодии 2024 г. - 104,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в январе-августе 2024 г. - 105,2%.

Индекс промышленного производства<sup>1)</sup> в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-августе 2024 г. - 104,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-августе 2024 г. - 99,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в январе-августе 2024 г. - 108,1%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-августе 2024 г. - 104,4%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,6%, в январе-августе 2024 г. - 110,2%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,1%, в январе-августе 2024 г. - 95,6%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в январе-августе 2024 г. - 106,0%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-августе 2024 г. - 103,5%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,9%, в январе-августе 2024 г. - 103,9%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в январе-августе 2024 г. - 104,7%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,9%, в январе-августе 2024 г. - 106,5%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,6%, в январе-августе 2024 г. - 111,0%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-августе 2024 г. - 97,3%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в январе-августе 2024 г. - 103,9%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских

целях и ветеринарии, в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 119,2%, в январе-августе 2024 г. - 114,8%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-августе 2024 г. - 102,7%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,9%, в январе-августе 2024 г. - 132,7%.

### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 925,1 млрд рублей, в январе-августе 2024 г. - 4 310,7 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 сентября 2024 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 85,2 млн тонн, что на 14,7% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Сахарной свеклы накопано 3,8 млн тонн, или на 3,1% меньше. Семян подсолнечника (в первоначально оприходованном весе) получено 0,9 млн тонн, или в 2,3 раза больше. Картофеля накопано меньше на 7,2%. Овощей получено меньше на 0,6%. В сельхозорганизациях, где сосредоточено 63,6% площадей зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы), их площади обмолочены на 65,7% (к этому времени в предыдущем году - на 66,6%). С учетом летней гибели посевов и использования части их на кормовые цели, по расчетам, осталось убрать около 33,8% посевной площади зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы). Лен-долгунец в сельхозорганизациях вытереблен с 31,0% площадей, год назад к этому времени было убрано 47,1% посевов.

Животноводство. На конец августа 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,4 млн голов (на 3,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,5 млн (на 3,1% меньше), свиней - 29,0 млн (на 0,1% больше), овец и коз - 21,4 млн (на 4,4% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,7% поголовья крупного рогатого скота, 6,2% свиней, 44,2% овец и коз (на конец августа 2023 г. - соответственно 38,7%, 6,8%, 43,8%).

В сельскохозяйственных организациях на конец августа 2024 г. по сравнению с соответствующей датой 2023 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 4,4%, коров - на 3,3%, овец и коз - на 6,1%, поголовье свиней выросло на 0,9%, птицы - на 5,5%. В январе-августе 2024 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 10,5 млн тонн, молока - 23,3 млн тонн, яиц - 31,0 млрд штук.

Реализация продукции. В январе-августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства, кроме яиц. За этот период реализовано по всем каналам 47,6 млн тонн зерна, 9,1 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 13,6 млн тонн молока, 22,1 млрд штук яиц.

### **Строительство**

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2024 г. составил 1 495,4 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2024 г. - 9 361,1 млрд рублей, или 102,8%.

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 августа 2024 г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве в III квартале 2024 г. составил (-12%).

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: "высокая стоимость материалов, конструкций и изделий" (47%), "недостаток квалифицированных рабочих" (33%), "высокий уровень налогов" (31%), "конкуренция со стороны других строительных фирм" (22%), "недостаток заказов на работы" и "высокий процент коммерческого кредита" (по 16%), "неплатежеспособность заказчиков" и "погодные условия" (по 12%), "недостаток финансирования" (11%).

Жилищное строительство. В августе 2024 г. возведено 945 многоквартирных домов. Населением построено 45,9 тыс. жилых домов. Всего построено 109,0 тыс. новых квартир. В январе-августе 2024 г. возведено 6,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 360,4 тыс. жилых домов. Всего построено 792,3 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 49,7 млн кв. метров, или 69,7% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2024 года.

#### **Транспорт.**

Грузовые перевозки. В январе-августе 2024 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3 694,2 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 684,7 млрд, автомобильного - 256,1 млрд, морского - 49,6 млрд, внутреннего водного - 39,4 млрд, воздушного - 1,2 млрд, трубопроводного - 1 663,3 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-августе 2024 г. составил 356,7 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 100,4 млрд, автомобильного - 62,8 млрд, воздушного - 192,9 млрд пасс.-километров.

#### **Розничная торговля**

Оборот розничной торговли в августе 2024 г. составил 4 869,7 млрд рублей, или 105,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2024 г. - 35 454,6 млрд рублей, или 108,0%.

В августе 2024 г. оборот розничной торговли на 96,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,0% (в августе 2023 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

В августе 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,6%, непродовольственных товаров - 53,4% (в августе 2023 г. - 45,9% и 54,1% соответственно).

#### **Оптовая торговля**

Оборот оптовой торговли в августе 2024 г. составил 13 275,3 млрд рублей, или 100,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2024 г. - 100 582,9 млрд рублей, или 108,7%. На долю субъектов малого предпринимательства в августе 2024 г. приходилось 26,7% оборота оптовой торговли.

В августе 2024 г. оборот оптовой торговли на 76,5% формировался организациями оптовой торговли (в августе 2023 г. - на 75,5%), оборот которых составил 10 156,4 млрд рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к августу 2023 года.

**Таким образом, по итогам анализа социально-экономического развития РФ можно сделать следующие выводы:**

1. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2024 года. Объем ВВП России за II квартал 2024 г. составил в текущих ценах 46 269,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2023 г. составил 104,1%.
2. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в январе-августе 2024 г. - 108,1%.
3. Индекс дефлятор ВВП за I полугодие 2024 г. по отношению к ценам I полугодия 2023 г. составил 112,1%.
4. Индекс промышленного производства в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I полугодии 2024 г. - 104,4%.
5. Объем ВВП России за I полугодие 2024 г. составил в текущих ценах 89 509,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2023 г. составил 104,7%.
6. Оборот розничной торговли в августе 2024 г. составил 4 869,7 млрд рублей, или 105,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2024 г. - 35 454,6 млрд рублей, или 108,0%.
7. Оборот оптовой торговли в августе 2024 г. составил 13 275,3 млрд рублей, или 100,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2024 г. -

100 582,9 млрд рублей, или 108,7%. На долю субъектов малого предпринимательства в августе 2024 г. приходилось 26,7% оборота оптовой торговли.

## **8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

По оперативным данным Ивановостата, экономическое положение Ивановской области за январь - август 2024 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост оборота розничной торговли – на 4,2% и объема платных услуг населению – на 2,3%. В структуре розничного товарооборота преобладала доля продовольственных товаров – 52,6%, непродовольственные товары составили соответственно – 47,4%. В январе - августе 2024 года оборот розничной торговли на 98,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,2%.

За отчетный период снизились такие показатели, как объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» (на 32,2%), объем введенного жилья (на 14,2%) и оборот общественного питания (на 8,2%).

По итогам 8 месяцев 2024 года индекс промышленного производства составил 102,5%, по сравнению с аналогичным периодом 2023 года объем отгруженной продукции вырос на 20,9% и составил 251 млрд рублей.

В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 89,4% общего объема промышленного производства в Ивановской области, индекс производства за 8 месяцев вырос на 0,6% по отношению к январю – августу 2023 года. Производство по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха выросло на 22,1%. Отрицательную динамику продемонстрировали предприятия добычи полезных ископаемых – снижение составило 10,9% (доля данной отрасли в структуре промышленности – 0,4%) и предприятия водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 8,8% (доля – 2,5%).

Значительный прирост отмечен в отдельных секторах обрабатывающих производств: производстве химических веществ и химических продуктов – на 55%, металлургическом производстве – на 38,6%, производстве лекарственных средств и материалов – на 24,8%, полиграфической деятельности – на 8,2%, а также производстве бумаги и бумажных изделий – на 7,6%.

В традиционных для региона отраслях индекс производства составил: в производстве текстильных изделий – 102,5%, в производстве одежды – 98%.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) за январь – август 2024 года вырос на 8,3% к январю – августу 2023 года. Непродовольственные товары подорожали на 6,9%, продовольственные товары – на 8,9%, цены на услуги выросли на 9,4%. По сравнению с декабрем 2023 года ИПЦ вырос на 5,4%. Наибольшее влияние на увеличение инфляции в августе 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года оказал рост цен на услуги (на 9,9%).

Объем инвестиций в основной капитал за I полугодие 2024 года вырос на 5,2%.

За 7 месяцев 2024 года среднемесячная номинальная заработная плата увеличилась на 18,4%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 109,5%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.09.2024 составил 0,3% (на 01.09.2023 – 0,4%).

Показатели	январь – август 2024 года	в % к январю - августу 2023 года
Индекс промышленного производства, % в том числе:	-	<b>102,5</b>
добыча полезных ископаемых, %	-	89,1
обрабатывающие производства, %	-	<b>100,6</b>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	<b>122,1</b>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации за- грязнений, %	-	91,2
Объем инвестиций в основной капитал (январь – июнь), млн рублей	25 127,5	<b>105,2</b>
Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м	312,7	85,8
Объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	25 759,4	67,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	187 277,4	<b>104,2</b>
Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей	43 413,0	102,3
Оборот общественного питания, млн рублей	5 957,9	91,8
Индекс потребительских цен (к январю – августу 2023 года), %	-	108,3
Индекс потребительских цен (к декабрю 2023 года), %	-	105,4
Индекс потребительских цен (август 2024 года к июлю 2024 года), %		100,2
Среднемесячная заработная плата (январь - июль 2024 года), рублей	47 078,3	<b>118,4</b>
Реальная заработная плата (январь – июль 2024 года), %	-	<b>109,5</b>
Уровень безработицы к экономически активному насе- лению на конец августа, %	<b>0,3</b>	-

**По итогам анализа социально-экономического развития Ивановской области можно сделать следующие выводы:**

- 1) Отмечен рост оборота розничной торговли – на 4,2% и объема платных услуг населению – на 2,3%.
- 2) В структуре розничного товарооборота преобладала доля продовольственных товаров – 52,6%, непродовольственные товары составили соответственно – 47,4%. В январе - августе 2024 года оборот розничной торговли на 98,8% формировался торгующими организациями



и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,2%.

3) По итогам 8 месяцев 2024 года индекс промышленного производства составил 102,5%, по сравнению с аналогичным периодом 2023 года объем отгруженной продукции вырос на 20,9% и составил 251 млрд рублей.

4) Индекс потребительских цен (ИПЦ) за январь – август 2024 года вырос на 8,3% к январю – августу 2023 года. Непродовольственные товары подорожали на 6,9%, продовольственные товары – на 8,9%, цены на услуги выросли на 9,4%. По сравнению с декабрем 2023 года ИПЦ вырос на 5,4%. Наибольшее влияние на увеличение инфляции в августе 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года оказал рост цен на услуги (на 9,9%).

5) Объем инвестиций в основной капитал за I полугодие 2024 года вырос на 5,2%.

6) За 7 месяцев 2024 года среднемесячная номинальная заработная плата увеличилась на 18,4%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 109,5%.

7) Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.09.2024 составил 0,3% (на 01.09.2023 – 0,4%).

### 8.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

#### Определение сегмента рынка

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

рынок жилья;

рынок коммерческой недвижимости.

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

*Земельные участки вне поселений - межселенные территории:*

– под дачное и садово-огородное использование;

– под жилую застройку;

- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;

- сельскохозяйственного назначения;

- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

- лесного фонда, водного фонда;

- участки недр;

- земли резерва, назначение которых не определено.

*Жилье - жилые здания и помещения:*

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

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

*Коммерческая недвижимость:*

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

*Промышленная недвижимость:*

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

*Недвижимость социально-культурного назначения:*

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

**Таблица 10. Классификация рынков недвижимости**

<b>Признак классификации</b>	<b>Виды рынков</b>
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 консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости ремонтные организации.
7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

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

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

#### Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости.

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

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

Таблица 11. Предложения о продаже объектов недвижимости коммерческого назначения

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Назначение	Адрес	Источник информации
Здание	593	22.10.2024	950 000	1602	свободного назначения	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволоки	<a href="https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomechenie_svobodnogo_naznacheniya_593m_1709943319">https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomechenie_svobodnogo_naznacheniya_593m_1709943319</a>
Здание	401	15.10.2024	3 500 000	8728	свободного назначения	Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, Родники, ул. Зои Космодемьянской, 1	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4435840568">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4435840568</a>
Здание	2000	02.10.2024	3 500 000	1750	свободного назначения	Ивановская обл., Комсомольский р-н, Комсомольское городское поселение, Комсомольск, Луговой пер., 10А	<a href="https://www.avito.ru/komsomolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2000_m_4420214254">https://www.avito.ru/komsomolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2000_m_4420214254</a>
Здание	2000	16.10.2024	4 800 000	2400	свободного назначения	Ивановская обл., Шуйский р-н, Семейкинское сельское поселение, д. Гнездилово, Московская ул., 44	<a href="https://www.avito.ru/novyie_gorki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2000_m_3126892636">https://www.avito.ru/novyie_gorki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2000_m_3126892636</a>
Здание	800	16.10.2024	5 300 000	6625	свободного назначения	Ивановская обл., Палехский р-н, Пановское сельское поселение, д. Паново, Центральная ул., 30	<a href="https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvo_800_m_2879170270">https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvo_800_m_2879170270</a>
Здание	2000	01.10.2024	4 700 000	2350	свободного назначения	Ивановская обл., Палех-	<a href="https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2000_m_2879170270">https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2000_m_2879170270</a>

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Назначение	Адрес	Источник информации
						ский р-н, Пановское сельское поселение, д. Паново, Центральная ул., 1	<a href="https://www.avito.ru/edvizhimost/sklad_200_0_m_4183727227">edvizhimost/sklad_200_0_m_4183727227</a>
Здание	824,7	29.10.2024	8 000 000	9700	свободного назначения	Ивановская обл., Ивановский р-н, Богданихское сельское поселение, д. Кочорский, 1с2	<a href="https://www.avito.ru/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_824_7_m_4214486593">https://www.avito.ru/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_824_7_m_4214486593</a>
Здание	770	24.10.2024	1 500 000	1948	свободного назначения	Ивановская обл., Пестяковский р-н, Пестяковское городское поселение, пос. Пестяки, Рабочая ул., 6А	<a href="https://www.avito.ru/pestyaki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_770_m_4422139190">https://www.avito.ru/pestyaki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_770_m_4422139190</a>
Здание	300	23.10.2024	1 250 000	4167	свободного назначения	Ивановская обл., Лежневский р-н, Шильковское сельское поселение, с. Чернцы, Совхозная ул., 3	<a href="https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_4252934197">https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_4252934197</a>
Здание	474,4	22.10.2024	5 000 000	10540	свободного назначения	Ивановская обл., Тейковский р-н, Новогорняновское сельское поселение, с. Междуреченск, 20	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4273226088">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4273226088</a>
Здание	813	03.10.2024	7 000 000	8610	свободного назначения	Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, ул. Зиновьева, 21	<a href="https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4403841245">https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4403841245</a>
Здание	400	07.10.2024	6 300 000	15750	свободного назначения	Ивановская обл., Лежневский р-н	<a href="https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_400_m_1789734751">https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_400_m_1789734751</a>
Здание	324	15.10.2024	7 000 000	21605	свободного назначения	Ивановская область, г. Кинешма, 2-я Шуйская ул., 3И	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_324_m_800967143">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_324_m_800967143</a>

Далее представлены общие результаты анализа рынка объектов недвижимости коммерческого назначения по Ивановской области в период до даты оценки.

**Таблица 12. Анализ предложений о продаже объектов недвижимости свободного назначения**

Показатели	Значение показателя
Количество наблюдений	13
Минимальная цена 1 кв. м, руб.	1602
Максимальная цена 1 кв. м, руб.	21605
Средняя цена 1 кв. м, руб.	7367
Медиана, в руб.	6625

В ходе анализа предложений объектов недвижимости свободного назначения по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 13 наблюдений. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 7367 рублей.

### Аренда недвижимости производственно-складского назначения

Рынок аренды помещений умеренно развит. Спросом в настоящее время пользуются небольшие помещения, пригодные для организации мелкого производства: автосервис, производство металлоконструкций, деревообрабатывающее производство, производство пищевой продукции, а также торговые помещения для розничной торговли.

Ставки арендной платы за нежилые помещения в большинстве случаев напрямую связываются арендодателями с доходностью располагающегося в нем бизнеса.

В нижеследующей таблице собрана информация по предложениям аренды по объектам свободного назначения.

**Таблица 13. Данные по предложениям аренды объектов свободного назначения**

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Арендная плата, руб./кв.м. в мес.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Назначение	Адрес	Источник информации
Помещение	30	07.10.2024	20 000	667	производственного назначения	Ивановская обл., Тейково	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_42530_90649">https://www.avito.ru/teykovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_42530_90649</a>
Помещение	35	14.10.2024	10 000	286	производственного назначения	Ивановская обл., Кинешма	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_40269_24043">https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_40269_24043</a>
Помещение	85	18.10.2024	30 000	353	производственного назначения	Ивановская обл., Ивановский р-н, Богородское сельское поселение, с. Богородское, Клубная ул., 13	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_bogorodskoe_kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_311608986_1">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_bogorodskoe_kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_311608986_1</a>
Помещение	30	16.10.2024	8 000	267	гараж	Ивановская обл., Кинешма, ул. Сеченова	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_22698_81994">https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_22698_81994</a>
Помещение	130	23.10.2024	26 000	200	гараж	Ивановская обл., Фурмановский р-н, Фурмановское городское поселение, Фурманов, Социалистическая ул., 2	<a href="https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/furmanov_garazh_ot_130_do_63_5m_3703084779">https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/furmanov_garazh_ot_130_do_63_5m_3703084779</a>
Помещение	30	16.10.2024	6 000	200	гараж	Ивановская обл., Кинешма	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_10488_08523">https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_10488_08523</a>

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Арендная плата, руб./кв.м. в мес.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Назначение	Адрес	Источник информации
Помещение	32	28.10.2024	5 000	156	гараж	Ивановская обл., Кинешма, жилой район Рубленый	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4267032417">https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4267032417</a>
Помещение	24	18.10.2024	6 000	250	гараж	Ивановская обл., Шуя	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4518305738">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4518305738</a>
Помещение	208	11.10.2024	35 000	168	гараж	Ивановская обл., Вичуга, 2-я Тезинская ул.	<a href="https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1208377560">https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1208377560</a>
Помещение	25	21.10.2024	5 800	232	гараж	Ивановская обл., Ивановский р-н, Коляновское сельское поселение, д. Коляново, Лежневское ш., 2	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_4151676952">https://www.avito.ru/ivanovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_4151676952</a>
Помещение	30	11.03.2024	6 000	200	гараж	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволокское городское поселение, Наволоки, Промышленная ул., 9	<a href="https://www.avito.ru/navoloki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3030944749">https://www.avito.ru/navoloki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3030944749</a>
Количество наблюдений							11
Минимальная цена 1 кв. м, руб.							156
Максимальная цена 1 кв. м, руб.							667
Средняя цена 1 кв. м, руб.							271
Медианное значение цены 1 кв. м, руб.							232

В ходе анализа предложений об аренде объектов недвижимости свободного назначения Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 11 наблюдений. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 271 руб./кв. м/мес.

### Обзор рынка земельных участков

В начале 2024 года в Ивановской области продолжил развиваться рынок земельных участков. Основную долю предложения земельных участков Ивановской области составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Таблица 14. Данные о предложениях земельных участков

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м.	Категория земель	Адрес	Источник информации
Земельный участок	2100	01.10.2024	3 000 000	1429	Земли пром.назначения	Ивановская обл., Лежневский р-н, М-7, подъезд к Иваново, 100-й	<a href="https://www.avito.ru/lezhnevskiy_rayon_m-7_podyezd_k_ivanovo_100-iy_zemelnnyy_uchastok_21_sot._promnaznacheniya_1782691691">https://www.avito.ru/lezhnevskiy_rayon_m-7_podyezd_k_ivanovo_100-iy_zemelnnyy_uchastok_21_sot._promnaznacheniya_1782691691</a>

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м.	Категория земель	Адрес	Источник информации
						километр	
Земельный участок	3580	02.10.2024	1 200 000	335	Земли пром.назначения	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, Петровское городское поселение, пос. Петровский, Школьная ул., 1	<a href="https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_358_sot_promnaznacheniya_44583754_49">https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_358_sot_promnaznacheniya_44583754_49</a>
Земельный участок	2890	08.10.2024	500 000	173	Земли пром.назначения	Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, Петровское городское поселение, пос. Петровский, Школьная ул., 1	<a href="https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_289_sot_promnaznacheniya_44583756_99">https://www.avito.ru/gavrilov_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_289_sot_promnaznacheniya_44583756_99</a>
Земельный участок	1500	28.10.2024	1 350 000	900	Земли пром.назначения	Ивановская обл., Ивановский р-н, Новоталицкое сельское поселение, д. Анкудиново, Лесная ул.	<a href="https://www.avito.ru/novotalitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_4021253320">https://www.avito.ru/novotalitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_4021253320</a>
Земельный участок	123000	09.10.2024	17 000 000	138	Земли пром.назначения	Ивановская обл., Кинешма, Подгорная ул., 2	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_promnaznacheniya_3116051717">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_promnaznacheniya_3116051717</a>
Земельный участок	1000	05.10.2024	900 000	900	Земли пром.назначения	Ивановская обл., Вичуга, 1-я ул. Ломоносова, 44	<a href="https://www.avito.ru/vichuga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_3552533745">https://www.avito.ru/vichuga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_3552533745</a>
Земельный участок	3300	21.10.2024	2 000 000	606	Земли пром.назначения	Ивановская обл., Родниковский р-н, мкр-н Машиностроитель	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodnikovskiy_rn_mkr_n_mashinostroytel/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_2234269020">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodnikovskiy_rn_mkr_n_mashinostroytel/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_2234269020</a>
Земельный участок	8000	25.10.2024	4 200 000	525	Земли пром.назначения	Ивановская обл., Кохма, ул. Чехова, 32Б	<a href="https://www.avito.ru/kohma/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_4027670978">https://www.avito.ru/kohma/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_4027670978</a>
Земельный участок	5400	07.10.2024	6 990 000	1294	Земли пром.назначения	Ивановская обл., Лежневский р-н, Лежневское городское поселение, пос. Лежнево, 2-я Московская ул.	<a href="https://www.avito.ru/lezhnovo/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot_promnaznacheniya_4262910814">https://www.avito.ru/lezhnovo/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot_promnaznacheniya_4262910814</a>
Земельный участок	1000	23.10.2024	850 000	850	Земли пром.назначения	Ивановская обл., Кинешма, Вичугская ул., 92	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_2093505301">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_2093505301</a>

В следующей таблице представлен анализ предложений по продаже земельных участков.

**Таблица 15. Анализ предложений по продаже земельных участков**

Показатель	Значение показателя
Количество наблюдений	10
Минимальное значение, руб./1 кв. м	138
Максимальное значение, руб./1 кв. м	1429
Среднее значение, руб./1 кв. м	715

Показатель	Значение показателя
Медианное значение цены 1 кв. м, руб.	728

На основе имеющей информации о предложениях с земельными участками можно сделать следующие выводы:

1. На рынке предлагаются земельные участки разных размеров.
2. Стоимость одного квадратного метра зависит от площади земельного участка. Объекты с меньшей площадью предлагаются к продаже по более высокой цене. Можно отметить обратную логарифмическую зависимость этих показателей.
3. В ходе анализа предложений земельных участков по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 10 наблюдений.
4. Наибольшее количество предложений, представленных на рынке в открытом доступе, находится в диапазоне от 138 до 1429 рублей за квадратный метр. Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет 715 руб.

**На основе имеющей информации можно сделать следующие выводы:**

1. В ходе анализа предложений объектов недвижимости коммерческого назначения по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 13 наблюдений. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 7367 рублей.
2. В ходе анализа аренды объектов недвижимости помещений свободного назначения по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 11 наблюдений. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 271 руб./кв. м/мес рублей.
3. В ходе анализа предложений земельных участков по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 10 наблюдений.
4. Наибольшее количество предложений, представленных на рынке в открытом доступе, находится в диапазоне от 138 до 1429 рублей за квадратный метр. Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет 715 руб.
5. Стоимость одного квадратного метра зависит от площади объекта недвижимости. Объекты с меньшей площадью предлагаются к продаже по более высокой цене.
6. На разброс цен предложений и аренды объектов коммерческого назначения обычно влияют следующие ценообразующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, инфраструктура, внутренняя отделка и физическое состояние здания, использование или назначение объекта, транспортная и пешеходная доступность.

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

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

##### **Условия финансовых расчетов**

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

##### **Условия продажи (чистота сделки)**

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



### Местоположение объекта.

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

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.88-89.

Таблица 16. Скидки на местоположение объекта оценки

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к областному центру	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>					
Областной центр	1	1	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86	0,76	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78	0,65	0,86
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,63	0,49	0,69
Прочие населенные пункты	0,47	0,44	0,51	0,37	0,57
<b>Удельная арендная ставка</b>					
Областной центр	1	1	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86	0,75	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,78	0,64	0,86
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63	0,50	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51	0,38	0,58

### Площадь объекта.

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.221-222.

Зависимость стоимости цен производственно-складского здания от площади выражено следующим уравнением:

$$y=1,9966*x^{-0,138}, \text{ где:}$$

y- коэффициент корректировки на площадь производственно-складского здания;

x – площадь производственно-складского здания, кв. м;

Зависимость стоимости аренды производственно-складского здания от площади выражено следующим уравнением:

$$y=1,5856*x^{-0,092}, \text{ где:}$$

y- коэффициент корректировки на площадь производственно-складского здания;

x – площадь производственно-складского здания, кв. м;

Корректировку на площадь земельного участка, применяем согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024 Часть 2. Земельные участки». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. стр. 192.

**Таблица 17. Корректировка на площадь земельного участка**

Общая площадь					
Площадь	До 50 сот.	50-100	100-200	200-300	300-400
До 50 сот.	1,0	1,31	1,55	1,75	1,90
50-100	0,77	1,00	1,18	1,34	1,45
100-200	0,65	0,84	1,00	1,13	1,23
200-300	0,57	0,75	0,88	1,00	1,09
300-400	0,53	0,69	0,81	0,92	1,00

#### Время продажи/предложения.

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

**Таблица 18. Индексы изменения цен на строительно-монтажные работы**

Месяц, год	Фактические и прогнозные индексы к 01.01.1991 г,	Прирост цен, % в квартал
Март 22	152,163	0,618
Июнь 22	154,986	1,855
Сентябрь 22	157,010	1,306
Декабрь 22	158,983	1,257
Март 23	150,642	-5,247
Июнь 23	152,537	1,256
Сентябрь 23	154,456	1,258
Декабрь 23	156,399	1,258
Март 24	158,366	1,258
Июнь 24	160,358	1,258
Сентябрь 24	162,375	1,258

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

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

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

$I_1$  – индекс цен для объекта оценки;

$I_0$  – индекс цен для объекта аналога.

#### Факт сделки (уторговывание).

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.393-395.

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

**Таблица 19. Скидки на торг (объекты капитального строительства)**

Показатель	Активный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>					
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,6%	10,0%	11,2%	6,5%	14,6%
<b>Арендные ставки объектов</b>					
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,3%	8,5%	10,2%	5,6%	13,1%

Корректировку на торг земельного участка, применяем согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024 Часть 2. Земельные участки». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. стр. 345.

**Таблица 20. Скидки на торг для земельного участка**

Показатель	Активный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>					
Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%	5,4%	13,1%

#### **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.

Корректировку для земельного участка, применяем согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024 Часть 2. Земельные участки». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. стр.90.

**Таблица 21. Скидки на торг для земельного участка**

Показатель	Активный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,85	0,83	0,87	0,79	0,92

#### **Качество окружения.**

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

#### **Использование или назначение объекта.**

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

### **Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия.**

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

### **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.

### **Состояние внутренней отделки.**

Состояние отделки внутренних помещений оказывает влияние на его стоимость.

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.302.

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

**Таблица 22. Скидки на состояние внутренней отделки**

<b>Физическое состояние объекта</b>		<b>Аналог</b>		
		<b>Хорошее</b>	<b>Удовл.</b>	<b>Неудовл.</b>
<b>Объект оценки</b>	<b>Хорошее</b>	1,00	1,25	1,94
	<b>Удовл.</b>	0,80	1,00	1,55
	<b>Неудовл.</b>	0,51	0,64	1,00

### **Инженерные коммуникации**

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

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

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.247.

Таблица 23. Корректировка на отопление

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,80	0,79	0,81

### 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.

### Потери на недогрузку.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.50.

Таблица 24. Потери на недогрузку

Показатель	активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,5%	17,2%	19,8%

### Ставка капитализации.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.93.

Таблица 25. Ставка капитализации

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	8,0%

### Операционные расходы.

К операционным издержкам относятся среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану, на управление и заключение договоров аренды, оплату обслуживающего персонала, содержание территории и автостоянки, налога на имущества и налога на землю, страхование, расходы на замещение и т.д. Процент операционных расходов определялся согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 84.

Таблица 26. Операционные расходы

Показатель	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	25,0%	14,9%	35,1%

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

**Выводы:**

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

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

**9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

Таблица 27. Этапы оценки

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

Таблица 28. Анализ информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок).	Выполнено, перечень документов отражен в п. 7 Отчета
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия фактического состояния объекта оценки характеристикам объекта, отраженным в дей-	Проведено, п. 7 Отчета при описании объекта оценки. Расхождений между факти-

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
ки	ствительных на дату оценки документах	ческим состоянием объекта оценки и информации, отраженной в документах, не выявлено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, а также на основании портала Росреестра, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	<p>Проведено, п. 7 Отчета при описании объекта оценки. Согласно данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.</p> <p>Согласно данным <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> и представленных выше документов в отношении земельного участка ограничение (обременение) права – отсутствует.</p>
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании данных Заказчика, а также на основании налогового законодательства	Проведено, при анализе возможности применения доходного подхода

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

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

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

**Согласно п. 23 ФСО-7 «Оценка недвижимости»** доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. **Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При при-

менении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

Основные этапы применения затратного подхода при оценке недвижимости:

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

## **9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### **9.2.1. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

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

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

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

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

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

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, ме-



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

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

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

#### **Возможность применения сравнительного подхода к оценке.**

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

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

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

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

#### **Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

### **РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

#### **Выбор объектов-аналогов**

Для подбора объектов-аналогов для объекта оценки был произведен поиск предложений о продаже объектов производственно-складского назначения в городах Ивановской области. Согласно анализу рынка объекта оценки (раздел 8.3 отчета) на дату оценки к продаже предлагается умеренное количество объектов.

#### **Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов**

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

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

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

Таблица 29. Сравнительный анализ объектов-аналогов по всем элементам сравнения

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvo_800_m_2879170270">https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvo_800_m_2879170270</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodники/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4435840568">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodники/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4435840568</a>	<a href="https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4403841245">https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4403841245</a>
Адрес объекта	Ивановская обл., Палехский р-н, Пановское сельское поселение, д. Паново, Центральная ул., 30	Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, Родники, ул. Зои Космодемьянской, 1	Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, ул. Зиновьева, 21
Общая площадь, кв. м.	800	401,00	813
Цена предложения, руб.	5300000	3500000	7000000
Цена предложения, руб./кв. м.	6 625	8 728	8 610
<b>Качество прав:</b>			
- имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	собственность
- обременения (ограничения) имущественных прав	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- сервитуты	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<b>Условия финансирования</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Условия продажи</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Условия рынка:</b>			
- дата сделки / предложения	окт.24	окт.24	окт.24
- Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение
<b>Местоположение:</b>			
- район расположения	Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
- качество окружения	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
- Транспортная доступность / подъездные пути	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.
<b>Вид использования и (или) зонирование</b>	Здание	Здание	Здание
<b>Физические характеристики:</b>			
- Этажность	Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности
- Общая площадь, кв. м.	800	223,00	320
- Конструктивные характеристики	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (кирпичные стены)
<i>Физическое состояние объекта и внутренняя отделка</i>	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
- Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Коммуникации присутствуют (электричество)	Коммуникации присутствуют (электричество, отопление автономное)	Коммуникации присутствуют (электричество, отопление автономное)
<b>Экономические характеристики:</b>			
- уровень операционных расходов	Типичные	Типичные	Типичные
- условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные
- состав арендаторов	Нет информации	Нет информации	Нет информации
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Коэффициент вариации по скорректированным ценам одного квадратного метра выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации по ценам выбранных объектов-аналогов составляет 14,79%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

### **Обоснование введенных корректировок.**

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

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

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

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

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

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

- **корректировка на торг.** При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Все объекты-аналоги предлагается к продаже, поэтому ко всем аналогам применим скидку. Величина корректировки на торг принимается в размере значения -10,6%.

Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.393-395.

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

- **корректировка на район расположения.** Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.88-89.

**Таблица 30. Корректировка на местоположение**

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Палехский р-н, Пановское сельское поселение, д. Паново, Центральная ул., 30	Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, Родники, ул. Зои Космодемьянской, 1	Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, ул. Зиновьева, 21
Район расположения	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Коэффициент	0,59	0,51	0,76	0,59

Корректировка, %	%		15,69%	-22,37%	0,00%
---------------------	---	--	--------	---------	-------

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

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

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

**Корректировка на физические** включает в себя исследование следующих аспектов:

- корректировку на площадь;
- корректировку на конструктивное исполнение;
- корректировку на техническое состояние конструктивных элементов;
- корректировку на состояние внутренней отделки;
- корректировку на состояние внутренних систем инженерного оборудования

- *корректировка на тип объекта.* Объект оценки является зданием, объекты аналоги являются зданиями, поэтому корректировку не применяем.

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.стр.221

Зависимость стоимости производственно-складского здания от площади выражено следующим уравнением:

$$y=1,9966*x^{-0,138}, \text{ где:}$$

y- коэффициент корректировки на площадь земельного участка;

x – площадь земельного участка, кв. м;

Расчет корректировок представлен в следующей таблице:

**Таблица 31. Корректировка на площадь для здания**

Наименование объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта, кв.м	159,60	800	401	813
Расчетный коэффициент	0,99	0,79	0,87	0,79
Корректировка, %		-21%	-13%	-21%
Корректировка, руб		-1413	-769	-1601

- *корректировка на конструктивное исполнение*

Конструктивное исполнение сопоставимо. Корректировка 0%

- *корректировка на физическое состояние*

Корректировка на техническое состояние конструктивных элементов вносится если существуют различия в техническом состоянии конструктивных элементов объектов-аналогов и объекта оценки. Корректировка на техническое состояние не вводится, так как техническое состояние конструктивных элементов является сопоставимым.

- *корректировка на внутреннюю отделку*

Состояние отделки внутренних помещений оказывает влияние на его стоимость.

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.стр.302

**Таблица 32. Корректировка на внутреннюю отделку зданиям**

		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Внутренняя отделка		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Коэффициент		0,8	0,8	0,8	0,8
Корректировка, %	%		0,0%	0,0%	0,0%

- *корректировка на системы инженерного оборудования.* Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.стр.247

**Таблица 33. Корректировка на инженерные коммуникации здания**

		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)		Отсутствует отопление	Присутствует отопление	Присутствует отопление	Присутствует отопление
Коэффициент согласно справочника		0,8	1	1	1
Корректировка, %	%		-20,0%	-20,0%	-20,0%

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

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

#### **Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

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

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad (2)$$

где

n – количество аналогов;

$K_i$  – искомый коэффициент i-го аналога;

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

$i = 1, \dots, n$ .

**Таблица 34. Расчет весовых коэффициентов**

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (S <sub>i</sub> ), %/100	56,31%	55,06%	40,80%
1/ (1+S <sub>i</sub> )	0,63973484	0,64491249	0,71020280
1/ (1+S <sub>1</sub> ) + 1/ (1+S <sub>2</sub> ) + ... + 1/ (1+S <sub>n</sub> )	1,994850		
Весовые коэффициенты, %	32,06932%	32,32887%	35,60181%

**Таблица 35. Определение рыночной стоимости**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvo_800_m_2_879170270">https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvo_800_m_2_879170270</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4435840568">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4435840568</a>	<a href="https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4403841245">https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4403841245</a>
Адрес объекта		Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Палехский р-н, Пановское сельское поселение, д. Паново, Центральная ул., 30	Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, Родники, ул. Зои Космодемьянской, 1	Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, ул. Зиновьева, 21
Общая площадь	кв. м.	159,60	800	401,00	813
Цена предложения, руб.	руб.		5300000	3500000	7000000
Цена предложения, руб./кв.м	руб.		6 625	8 728	8 610
<b>Корректировка на качество прав:</b>					
<i>Имущественные права на земельный участок</i>		собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Коэффициент</i>		1	1	1,00	1,00
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 625	8 728	8 610
<i>Обременения (ограничения) имущественных прав</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 625	8 728	8 610
<i>Обременение объекта договорами аренды</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 625	8 728	8 610
<i>Сервитуты</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 625	8 728	8 610
<b>Корректировка на условия финансирования:</b>					
<i>Условия финансирования</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 625	8 728	8 610
<b>Корректировка на условия продажи:</b>					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Условия продажи</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 625	8 728	8 610
<b>Корректировка на условия рынка:</b>					
<i>Дата предложения / сделки</i>		Окт. 24	Окт. 24	Окт. 24	Окт. 24
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 625	8 728	8 610
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-10,600%	-10,600%	-10,600%
Корректировка, руб.	руб.		-702	-925	-913
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 923	7 803	7 697
<b>Корректировка на местоположение:</b>					
<b>Адрес</b>		Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Палехский р-н, Пановское сельское поселение, д. Паново, Центральная ул., 30	Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, Родники, ул. Зои Космодемьянской, 1	Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, ул. Зиновьева, 21
<i>Район расположения</i>		Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
<i>Коэффициент согласно справочника</i>		0,59	0,51	0,76	0,59
Корректировка, %	%		15,69%	-22,37%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		929	-1 745	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 852	6 057	7 697
<i>Качество окружения</i>		Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 852	6 057	7 697
<i>Транспортная доступность / подъездные пути</i>		Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 852	6 057	7 697
<b>Корректировка на использования (зонирования):</b>					
Текущее использование		Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 852	6 057	7 697
<b>Корректировка на фи-</b>					



Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Физические характеристики:</b>					
<i>Площадь</i>	кв.м.	159,60	800	401	813
<i>Коэффициент согласно справочника</i>		0,99	0,79	0,87	0,79
Корректировка, %	%		-21%	-13%	-21%
Корректировка, руб.	руб.		-1413	-769	-1601
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 438	5 289	6 096
<i>Конструктивные характеристики</i>		Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми
Корректировка, %	%		0,0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 438	5 289	6 096
<i>Физическое состояние объекта</i>		Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 438	5 289	6 096
<i>Внутренняя отделка объекта</i>		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Коэффициент		1	1	1	1
Корректировка, %	%		0,0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 438	5 289	6 096
<i>Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)</i>		Отсутствует отопление	Присутствует отопление	Присутствует отопление	Присутствует отопление
Корректировка, %	%		-20,0%	-20,0%	-20,0%
Корректировка, руб.	руб.		-1 088	-1 058	-1 219
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 351	4 231	4 877
<b>Корректировка на экономические характеристики:</b>					
<i>Уровень операционных расходов</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 351	4 231	4 877
<i>Условия аренды:</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 351	4 231	4 877
<i>Состав арендаторов:</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		<b>4 351</b>	<b>4 231</b>	<b>4 877</b>
Сумма корректировок по модулю			3 430,16	3 571,88	2 820,60
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	%		<b>56,31%</b>	<b>55,06%</b>	<b>40,80%</b>

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
(Si), %/100					
$1/(1+Si)$	руб.		0,63973484	0,64491249	0,71020280
Весовые коэффициенты	%		32,06932%	32,32887%	35,60181%
Вклад в стоимость	руб.		1 395	1 368	1 736
Среднее значение (цена 1 кв. м)	руб.	<b>4 499,00</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	<b>718 040</b>			

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

Коэффициент вариации по скорректированным ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Расчет коэффициента вариации представлен далее.

Коэффициент вариации был рассчитан по следующей формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}}{\bar{x}} \times 100\%, \quad (3)$$

Где  $V$  – коэффициент вариации, %

$n$  – объем выборки,

$x_i$  –  $i$ -ый элемент выборки,

$\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки.

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов составляет 7,66%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

**Расчетная величина стоимости гаража , назначение : нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:**

**718 040 (СЕМЬСОТ ВОСЕМНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ СОРОК) РУБЛЕЙ.**

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

### Выбор объектов-аналогов

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже земельных участков в Ивановской области. Согласно анализу рынка объекта оценки, на дату оценки к продаже предлагается умеренное количество аналогичных объектов.

### Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения

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;

В данном случае все объекты аналоги, так же, как и объект оценки, относятся к категории земельных участков, предназначенных под жилую застройку, имеют сопоставимую площадь, расположены в Ивановской области.

Результаты сравнительного анализа представим в виде следующей таблицы:

**Таблица 36. Описание объектов-аналогов для земельного участка**

Элементы сравнения	Участок 1	Участок 2	Участок 3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/novo-talitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_4021253320">https://www.avito.ru/novo-talitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_4021253320</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodnikovskiy_r-n_mkr-n_mashinostroytelnyy/zhilaya_zastroyka/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_2234269020">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodnikovskiy_r-n_mkr-n_mashinostroytelnyy/zhilaya_zastroyka/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_2234269020</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kinshma_vichugskaya_ul/zhilaya_zastroyka/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_2093505301">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kinshma_vichugskaya_ul/zhilaya_zastroyka/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_2093505301</a>
Месторасположение (зонирование)	Ивановская обл., Ивановский р-н, Новоталицкое сельское поселение, д. Анкудиново, Лесная ул.	Ивановская обл., Родниковский р-н, мкр-н Машиностроитель	Ивановская обл., Кинешма, Вичугская ул., 92
Площадь земельного участка, кв. м.	1500	3300	1000
Стоимость земельного участка, руб.	1 350 000,00	2 000 000,00	850 000,00
Цена продажи 1 кв. м. участка в рублях	900	606	850
Дата предложения	Окт.24	Окт.24	Окт.24
Качество окружения	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
Имущественные права	Собственность	Аренда	Собственность
Разрешенное использование	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Топография земельного участка	местность ровная, не болотистая	местность ровная, не болотистая	местность ровная, не болотистая
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ

Коэффициент вариации по скорректированным ценам одного квадратного метра выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации по ценам выбранных объектов-аналогов составляет 20,03%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

### Выбор единиц сравнения

В качестве основной размерной характеристики земельных участков в кадастровых паспортах и свидетельствах о государственной регистрации прав собственности применяется в качестве единиц измерения 1 м<sup>2</sup> площади земельного участка.

Учитывая изложенное выше, в качестве единицы сравнения для определения стоимости земельного участка, входящего в объект оценки, в рамках сравнительного подхода принимается цена 1 м<sup>2</sup> площади земельного участка, так как данный показатель является основным количественным параметром для разноразмерных по площади земельных участков.

### Обоснование введенных корректировок.

**Корректировка на наличие строений на участке.** Земельный участок оценивается как свободный от капитальных строений. У объекта аналога №1,2,3 отсутствуют строения, корректировка не требуется.

**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. Объект оценки находится в собственности. Объекты аналога № 1,2,3 в собственности. Корректировку не применяем.

Корректировку применяем согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024 Часть 2. Земельные участки. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер., стр. 91.

У объекта оценки земельный участок находится в собственности, как и объекты аналоги № 1,3. Корректировку не применяем.

У аналога 2 земельный участок находится в аренде, применяем корректировку в размере  $17,65\% = (1,0/0,85-1)*100\%$

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

**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 принимается на уровне среднего значения  $-9,2\%$ , что соответствует середине интервала, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024 Часть 2. Земельные участки. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер., стр. 345.

**Корректировка на время предложения.** Дата оценки – октябрь 2024 года. Объекты-аналоги предлагаются до даты оценки. Разница между датой продажи объектов-аналогов и датой оценки не превышает двух месяцев (при сроке экспозиции на рынке имущества такого плана ориентировочно четырех месяцев). Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

**Корректировка по текущему использованию (зонированию).** Объект оценки относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, аналоги относятся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения производственных зданий. Корректировка по данному элементу сравнения не применяем

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024 Часть 2. Земельные участки. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер.

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

*Корректировка на район расположения.*

Корректировка на район расположения принимается в соответствии со справочником оценщика недвижимости-2024 Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия.». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер., стр. 101.

**Таблица 37. Корректировка на местоположение**

		<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
<i>Адрес</i>		Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Ивановский р-н, Новоталицкое сельское поселение, д. Анкудиново, Лесная ул.	Ивановская обл., Родниковский р-н, мкр-н Машиностроитель	Ивановская обл., Кинешма, Вичугская ул., 92
<i>Район расположения</i>		Прочие населенные пункты(поселок)	Прочие населенные пункты(деревня)	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент		0,51	0,49	0,70	0,70
Корректировка, %	%		4,08%	-27,14%	-27,14%

*Корректировка на качество окружения.* Оцениваемый объект и объекты аналоги имеют одинаковое качество окружения – жилая застройка. Корректировка не производилась.

*Корректировка на транспортную доступность.* Оцениваемый объект и объекты аналоги имеют удовлетворительную транспортную доступность. Подъездные пути к участку грунтовые, находятся в хорошем состоянии и ведут непосредственно к объекту оценки. Корректировка не применяется.

**Корректировка на физические характеристики** включает в себя корректировку на площадь, топологи и наличие инженерных коммуникаций.

- *корректировка на площадь объекта.* Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. В п. 9.4 было приведено обоснование величины корректировки на площадь земельного участка. Корректировку на площадь применяем согласно данным объекта можно воспользоваться согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024 Часть 2. Земельные участки. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.». – Привольжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер. стр.192

**Таблица 38. Корректировка на площадь**

Наименование объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта, кв.м	289,0	1 500,0	3 300,0	1 000,0
Расчетный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0

- *корректировка на наличие систем инженерных коммуникаций.* Инженерные коммуникации и внутриплощадочные сети являются улучшениями земельного участка, они являются неотъемлемой частью функционирования здания в целом и не предназначены для выполнения определенных самостоятельных функций вне здания. Собственник не предполагает самостоятельную эксплуатацию инженерных коммуникаций без здания. То есть данные инженерные коммуникации возводятся (приобретаются) собственником только с целью эксплуатации самого здания (их эксплуатирование непосредственно связано с эксплуатацией самого здания). Поэтому инженерные коммуникации учитываются в составе объектов капитального строительства.

При разделении стоимости единого объекта недвижимости на стоимость незастроенного земельного участка и стоимость объектов капитального строительства учет коммуникаций и инженерных сетей, а также неотделимых улучшений согласно ФСО-7 должен быть разделен следующим образом:

1. Возможность подключения к инженерным сетям и коммуникациям относится на стоимость незастроенного земельного участка.
2. Стоимость внешних и внутренних инженерных сетей, и коммуникаций от границы балансовой принадлежности до внутренней разводки, стоимость локальных инженерных систем учитывается в стоимости объектов капитального строительства.

В рамках настоящего отчета, для объектов-аналогов данный фактор рассматривается только как возможность подключения к коммуникациям, наличие точек подключения к коммуникациям по периметру участков. Сами инженерные коммуникации входят в стоимость улучшений и в расчет рыночной стоимости незастроенного участка не входят.

На участках-аналогах, согласно визуальному осмотру, есть возможность подключения к инженерным коммуникациям, которые проходят по границе участка, в частности к сетям электроснабжения. Объект оценки находится в Ивановской области.

Согласно визуальному осмотру, по всем улицам, на которых расположены объекты-аналоги, проходят наземные линии электропередач. На улицах расположены жилые и нежилые здания, которые уже подключены к инженерным коммуникациям. Таким образом, корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как у всех объектов-аналогов имеется возможность подключения к аналогичным инженерным коммуникациям.

#### **Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

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

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad (4)$$

где:

n – количество аналогов;

$K_i$  – искомый коэффициент i-го аналога;

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

$i = 1, \dots, n$ .

**Таблица 39. Расчет весовых коэффициентов**

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг ( $S_i$ ), %/100	4%	45%	27%
$1/(1+S_i)$	0,961	0,691	0,787
$1/(1+S_1) + 1/(1+S_2) + \dots + 1/(1+S_n)$	2,437957		
Весовые коэффициенты, %	39,40940%	28,32929%	32,26131%

**Таблица 40. Определение рыночной стоимости земельного участка**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Исследуемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Данные заказчика	<a href="https://www.avito.ru/novotalsity/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_4021253320">https://www.avito.ru/novotalsity/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_4021253320</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_2234269020">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_2234269020</a>	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_2093505301">https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_2093505301</a>
Адрес объекта		Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Ивановский р-н, Новоталицкое сельское поселение, д. Анкудиново, Лесная ул.	Ивановская обл., Родниковский р-н, мкр-н Машиностроитель	Ивановская обл., Кинешма, Вичугская ул., 92
Общая площадь, кв. м.	кв. м.	289	1500	3300	1000
Цена, руб.	руб.		1 350 000,00	2 000 000,00	850 000,00
Цена, руб./кв. м.	руб.		900	606	850
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Сегмент рынка		Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
<b>Корректировка на наличие строений на участке:</b>					
Наличие строений на участке		Оценивается как свободный от капитальных строений	Оценивается как свободный от капитальных строений	Оценивается как свободный от капитальных строений	Оценивается как свободный от капитальных строений
Корректировка	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.	руб.		900	606	850
<b>Корректировка на качество прав:</b>					
<i>Имущественные права</i>		собственность	собственность	аренда	собственность
Коэффициент корректировки	к-т	1,00	1,00	0,85	1,00
Корректировка, %	%		0,00%	17,65%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	106,95	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		900,00	713,00	850,00
<i>Обременения (ограничения) имущественных прав</i>					
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Исследуемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб.	руб.		900,00	713,00	850,00
<i>Обременение объекта договорами аренды</i>			Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		900,00	713,00	850,00
<b>Корректировка на условия финансирования:</b>					
<i>Условия финансирования</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		900,00	713,00	850,00
<b>Корректировка на условия продажи:</b>					
<i>Условия продажи</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		900,00	713,00	850,00
<b>Корректировка на условия рынка:</b>					
<i>Дата предложения / сделки</i>		Окт.24	Окт.24	Окт.24	Окт.24
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		900,00	713,00	850,00
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Корректировка, руб.	руб.		-83,00	-66,00	-78,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		817,00	647,00	772,00
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование:</b>					
<i>Текущее использование (сегмент рынка)</i>		Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		817,00	647,00	772,00
<b>Корректировка на местоположение:</b>					
<i>Район расположения</i>		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
<i>Коэффициент по местоположению</i>		0,51	0,49	0,70	0,70
Корректировка, %	%		4,08%	-27,14%	-27,14%
Корректировка, руб.	руб.		33,35	-175,61	-209,54
Скорректированная цена, руб.	руб.		850,00	471,00	562,00
<i>Качество окружения</i>		Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		850,00	471,00	562,00
<i>Транспортная доступность / подъездные пути</i>		Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка, %	%	1	1	1	1
Корректировка, руб.	руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
			850,00	471,00	562,00
<b>Корректировка на физические характеристики:</b>					
<i>Площадь объекта</i>	кв. м.	289,0	1 500,0	3 300,0	1 000,0
Коэффициент корректировки	к-т	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		850,00	471,00	562,00
<i>Топология земельного участка</i>		Местность ровная, не болотистая	Местность ровная, не болотистая	Местность ровная, не бо-	Местность ровная, не бо-

Элементы сравнения	Ед. изм.	Исследуемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		стая	стая	лотистая	лотистая
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		850,00	471,00	562,00
<i>Инженерные коммуникации</i>			Имеется возможность подключения к сетям электро-снабжения, канализации, водоснабжения	Имеется возможность подключения к сетям электро-снабжения, канализации, водоснабжения	Имеется возможность подключения к сетям электро-снабжения, канализации, водоснабжения
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		850,00	471,00	562,00
<b>Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>					
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>	<b>руб.</b>		850,00	471,00	562,00
Сумма корректировок по модулю	руб.		33,35	282,57	209,54
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	%		<b>4%</b>	<b>45%</b>	<b>27%</b>
Весовые коэффициенты	%		39,40940%	28,32929%	32,26131%
Вклад в стоимость	руб.		335,00	133,00	181,00
<b>Среднее значение (цена 1 кв. м)</b>	руб.	649,00			
<b>Рыночная стоимость земельного участка</b>	руб.	<b>187 561</b>			

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

Коэффициент вариации по скорректированным ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Расчет коэффициента вариации представлен далее.

Коэффициент вариации был рассчитан по следующей формуле:

$$V = \sqrt{\frac{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{\bar{x}}} \times 100\%, \quad (5)$$

Где  $V$  – коэффициент вариации, %

$n$  – объем выборки,

$x_i$  –  $i$ -ый элемент выборки,

$\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки.

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов составляет 31,52%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

**Расчетная величина стоимости земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер: 37:02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет:**

**187 561 (СТО ВОСЕМЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН) РУБЛЬ.**

### 9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. Согласно п. 23. ФСО-7 «Оценка недвижимости» доходный подход применяется для оценки недвижимо-



сти, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

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

<b>Метод прямой капитализации</b>	Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
<b>Метод дисконтирования денежных потоков</b>	Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда: <ul style="list-style-type: none"><li>• предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;</li><li>• имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;</li><li>• потоки доходов и расходов носят сезонный характер;</li><li>• оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;</li><li>• объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).</li></ul>
<b>Метод капитализации по расчетным моделям</b>	Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем; Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ

Ниже изложен порядок применения данных этапов. При определении рыночной стоимости методом капитализации по расчетным моделям соблюдается следующая последовательность действий:

- 1) Расчет ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.
- 2) Расчет величины регулярного денежного потока с ожидаемой динамикой его изменения.
- 3) Расчет рыночной стоимости объекта оценки как частного прогнозного денежного потока и ставки капитализации.

### Расчет ставки капитализации

Ставку капитализации принимаем равной 15,4% согласно Справочника оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2021 стр.29, стр. 63.

## Расчет величины регулярного денежного потока

Для определения уровня доходности, обеспечиваемого объектами капитального строительства, произведем расчет потенциальной величины арендной платы за здания, расположенные на земельном участке, являющемся объектом оценки.

**Потенциальный валовый доход (ПВД)** – доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода используются рыночные данные и прогнозы риэлторов, оценщиков о величине и изменениях арендных ставок по аналогичным объектам.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S \quad (6)$$

A – ставка арендной платы (годовая, месячная);

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь объекта).

Определим величину арендопригодной площади, а также распределим ее на типы помещений (торговая, офисная, производственно-складская и т.д.). Источником информации является технический паспорт (экспликация помещений), а также сопоставление данных паспорта с фактическим состоянием и использованием помещений (во время осмотра оценщиком объекта оценки).

Оцениваемая арендопригодная площадь составляет-  $159,6 \times 0,93 = 148,428$  кв.м.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
<b>1.</b>	<b>Здания, построенные до 1992 года</b>				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
<b>2.</b>	<b>Здания, построенные после 1991 года</b>				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

**Потенциальный валовый доход (ПВД)** – доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода используются рыночные данные и прогнозы риэлторов, оценщиков о величине и изменениях арендных ставок по аналогичным объектам.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S \quad (7)$$

A – ставка арендной платы (годовая, месячная);

S – арендопригодная площадь.

- Исполнитель определил единицу сравнения – ставка аренды 1 кв. м. в месяц общей площади объекта.

### Определение величины арендной платы

Определение арендной ставки определим методом сравнения продаж. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнения их с оцениваемыми и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемыми. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

### Выбор объектов-аналогов

Для подбора объектов-аналогов для объекта оценки был произведен поиск предложений аренды объектов недвижимости в Ивановской области. Согласно анализу рынка объекта оценки (раздел 9.3 отчета) на дату оценки к аренде предлагается умеренное количество объектов аналогов.

### Сравнительный анализ объекта 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».

Данные об объектах-аналогах для объекта оценки приведены в следующей таблице:

**Таблица 41. Описание объектов-аналогов**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	<a href="https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_30_m_1208377560">https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_30_m_1208377560</a>	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_30_m_4267032417">https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_30_m_4267032417</a>	<a href="https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_ne_dvizhimost/furmanov_garazh_ot_130_do_635m_3703084779">https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_ne_dvizhimost/furmanov_garazh_ot_130_do_635m_3703084779</a>
Адрес объекта	Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Вичуга, 2-я Тезинская ул.	Ивановская обл., Кинешма, жилой район Рубленый	Ивановская обл., Фурмановский р-н, Фурмановское городское поселение, Фурманов, Социалистическая ул., 2
Площадь, кв. м.	159,60	208	32	130
Ставка арендной платы, руб./кв.м./мес. с учетом НДС		168	156	200
Качество прав:	Аренда от собственника, наличие стандартных сервитутов, регистрация договора, прочие обременения не выявлены			
Обременения (ограничения) имущественных прав	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Сервитуты	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Способ платежа	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж
Коммунальные расходы	Без учета коммунальных расходов	Арендная ставка не включает коммунальные расходы		
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	Окт .24	Окт .24	Окт .24	Окт .24
Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение	Предложение	Предложение
Район расположения	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Качество окружения	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Транспортная доступность / подъездные пути	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность
Текущее использование	здание	здание	здание	здание
Этажность / тип входа	Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности
Конструктивные характеристики	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми
Физическое состояние объекта	Объект находится в удовлетворительном	Объект находится в удовлетворительном	Объект находится в удовлетворительном состо-	Объект находится в удовлетворительном состо-

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
	тельном состоянии	состоянии	янии	янии
Внутренняя отделка объекта	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии
Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Коммуникации однотипные	Коммуникации однотипные	Коммуникации однотипные	Коммуникации однотипные
Уровень операционных расходов	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

### **Определение единицы сравнения**

Типичным для рынка аренды зданий (нежилых помещений) удельным показателем является величина арендной платы, отнесенная к единице площади. В дальнейших анализах и расчетах используется единица сравнения – величина рыночной арендной платы за 1 (один) квадратный метр площади помещения в течение 1 (одного) года, то есть определяется рыночная арендная ставка за 1 кв. м./год/руб.

### **Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

#### ***Корректировка на качество прав.***

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

#### ***Корректировка на условия финансирования***

Корректировка включает в себя:

- корректировку по способу платежа,
- корректировка на величину коммунальных расходов.

#### ***Корректировка по способу платежа***

Корректировка по способу платежа, поскольку у единого объекта недвижимости и объектов-аналогов способы платежа аналогичные.

#### ***Корректировка на величину коммунальных расходов***

Корректировка на величину коммунальных расходов не производится, поскольку для целей оценки определяем арендную ставку без учета коммунальных расходов, а у объектов-аналогов не все расходы включены в арендную ставку.

#### ***Корректировка на условия продажи (аренды)***

Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, условия продажи – типичные. Корректировка по данному фактору не проводилась.

#### ***Корректировка на условия рынка.***

Корректировка на условия рынка включает в себя:

- корректировку время предложения / сделку;

- корректировку на торг.

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

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

- *корректировка на торг.* При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Величина корректировки на торг принимается на уровне среднего значения из активного рынка для объектов недвижимости производственно-складского назначения в размере среднего значения -9,3 %.

Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.395

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

- *корректировка на район расположения* Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.89

**Таблица 42. Корректировка на местоположение**

		<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
<i>Адрес</i>		Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
<i>Район расположения</i>		0,6	0,75	0,75	0,75
Коэффициент			-20,00%	-20,00%	-20,00%
Корректировка, %	%		-30	-28	-36

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

- *корректировка на транспортную доступность.* Объект оценки и объекты аналоги имеют удовлетворительную транспортную доступность. Дороги рядом со всеми объектами-аналогами заасфальтированы и находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка на транспортную доступность не применялась.

***Корректировка на текущее использование.***

Стоимость объектов недвижимости зависит от назначения и использования объекта недвижимости. Объект недвижимости относится к объектам производственно-складского назначения. Все объекты-аналоги имеют схожее назначение, поэтому корректировка не применяется.

***Корректировка на физические характеристики***

включает в себя корректировку

- площадь,
- конструктивные характеристики,
- физическое состояние объекта и внутренняя отделка,
- состояние инженерных коммуникаций.

- *корректировка на тип объекта.* Объект оценки является здание, объекты аналоги являются зданиями, поэтому корректировку не применяем.

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

Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023 г. стр.222.

Зависимость стоимости производственно-складских зданий от площади выражено следующим уравнением:

$$y=1,5856*x^{-0,092}, \text{ где:}$$

y- коэффициент корректировки на площадь производственно-складского здания;

x – площадь производственно-складского здания, кв. м;

Расчет корректировок представлен в следующей таблице:

**Таблица 43. Корректировка на площадь**

Наименование объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта, кв.м	159,6	208	32	130
Расчетный коэффициент	0,99	0,97	1,15	1,01
Корректировка, %		-3%	15%	1%
Корректировка, руб		-4	17	2

- *корректировка на конструктивное исполнение*

Конструктивное исполнение сопоставимо. Корректировка 0%

- *корректировка на физическое состояние*

Корректировка на техническое состояние конструктивных элементов вносится если существуют различия в техническом состоянии конструктивных элементов объектов-аналогов и объекта оценки. Корректировка на техническое состояние не вводится, так как техническое состояние конструктивных элементов является сопоставимым.

- *корректировка на внутреннюю отделку*

Состояние отделки внутренних помещений оказывает влияние на его стоимость.

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

Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.стр.302

**Таблица 44. Корректировка на состояние**

		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>внутренняя отделка</i>		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Коэффициент		0,8	0,8	0,8	0,8
Корректировка, %	%		0%	0%	0%

- *корректировка на системы инженерного оборудования.* Оцениваемый объект и аналоги имеют работоспособные инженерные коммуникации, не требующие замены. Корректировку не применяем.

*Корректировка на экономические характеристики* включает в себя корректировку на уровень операционных расходов. Корректировка не вводится, так как уровень операционных расходов является типичным.

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

**Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

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

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad (8)$$

где

n – количество аналогов;

K<sub>i</sub> – искомый коэффициент i-го аналога;

S<sub>i</sub> – сумма процентных корректировок i-го аналога, для которого производится расчет, %/100;

i = 1, ..., n.

**Таблица 45. Расчет весовых коэффициентов**

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (S <sub>i</sub> ), %/100	22,96%	35,27%	21,32%
1/(1+S <sub>i</sub> )	0,81324456	0,73925707	0,82424157
1/(1+S <sub>1</sub> ) + 1/(1+S <sub>2</sub> ) + ... + 1/(1+S <sub>n</sub> )	2,376743		
Весовые коэффициенты, %	34,21676%	31,10378%	34,67945%

Расчет величины арендной платы для объекта оценки сравнительным подходом представлен в следующей таблице:

**Таблица 46. Расчет арендной ставки сравнительным подходом**

Элемент сравнения	Ед.измерения	Объект недвижимости	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	<a href="https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1208377560">https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1208377560</a>	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4267032417">https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4267032417</a>	<a href="https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/furmanov_garazh_ot_130_do_635m_3703084779">https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/furmanov_garazh_ot_130_do_635m_3703084779</a>
Адрес объекта		Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Вичуга, 2-я Тезинская ул.	Ивановская обл., Кинешма, жилой район Рубленый	Ивановская обл., Фурмановский р-н, Фурмановское городское поселение, Фурманов, Социалистическая ул., 2
Площадь, кв.м		159,60	208	32	130
Цена предложения, руб./кв.м./мес.			168	156	200
<b>Корректировка на качество прав:</b>					
<i>Качество прав</i>		Аренда от собственника, наличие стандартных сервитутов, регистрация договора, прочие обременения не выявлены			
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		168	156	200

<i>Обременения (ограничения) имущества</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		168	156	200
<i>Сервитуты</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		168	156	200
<b>Корректировка на условия финансирования:</b>					
<i>Способ платежа</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		168	156	200
<i>Коммунальные расходы</i>			Без учета коммунальных расходов	Арендная ставка без учета коммунальных расходов	
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		168	156	200
<b>Корректировка на условия продажи:</b>					
<i>Условия продажи</i>			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		168	156	200
<b>Корректировка на условия рынка:</b>					
<i>Дата предложения / сделки</i>			Окт.24	Окт.24	Окт.24
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		168	156	200
<b>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</b>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Корректировка, руб.	руб.		-16	-15	-19
Скорректированная цена, руб.	руб.		152	141	181
<b>Корректировка на местоположение:</b>			Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Вичуга, 2-я Тезинская ул.	Ивановская обл., Кинешма, жилой район Рубленый
<b>Район расположения</b>			Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
<i>Коэффициент</i>			0,6	0,75	0,75
Корректировка, %	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Корректировка, руб.	руб.		-30	-28	-36
Скорректированная цена, руб.	руб.		122	113	145
<i>Качество окружения</i>			Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		122	113	145
<i>Транспортная доступность / подъездные пути</i>			Удовлетворительная транспортная	Удовлетворительная транспортная до-	Удовлетворительная транспортная до-



		доступность, внутри квар- тала	ступность, внутри квартала	ность, внутри квартала	ступность, внутри квар- тала
<i>Коэффициент</i>		0,9	0,9	0,9	0,9
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		122	113	145
<b>Корректировка на использование:</b>		Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		122	113	145
<b>Корректировка на физические ха- рактеристики:</b>					
<i>Площадь</i>	кв.м.	159,6	208	32	130
<i>Коэффициент</i>		0,99	0,97	1,15	1,01
Корректировка, %	%		-3%	15%	1%
Корректировка, руб.	руб.		-4	17	2
Скорректированная цена, руб.	руб.		118	130	147
<i>Конструктивные характеристики</i>		Конструк- тивные ха- рактеристики являются сопостави- мыми (кир- пичные сте- ны)	Конструктив- ные характери- стики являются сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктив- ные характери- стики являются сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктив- ные характери- стики являют- ся сопостави- мыми (кир- пичные стены)
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		118	130	147
<i>Физическое состояние объекта</i>		Объект нахо- дится в удо- влетвори- тельном со- стоянии	Объект нахо- дится в удовле- творительном состоянии	Объект нахо- дится в удовле- творительном состоянии	Объект нахо- дится в удов- летворитель- ном состоянии
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		118	130	147
<i>Внутренняя отделка объекта</i>		требуется косметиче- ский ремонт	требуется кос- метический ремонт	требуется кос- метический ремонт	требуется кос- метический ремонт
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		118	130	147
<i>Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуни- кации)</i>		Системы инженерного оборудова- ния (инже- нерные комму- никации) работоспо- собны	Системы инже- нерного обо- рудования (инже- нерные комму- никации) рабо- тоспособны	Системы инже- нерного обо- рудования (инже- нерные комму- никации) рабо- тоспособны	Системы инже- нерного обо- рудования (инженерные коммуника- ции) работо- способны
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		118	130	147
<b>Корректировка на экономические характеристики:</b>					
<i>Уровень операционных расходов</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		118	130	147
<b>Корректировка на наличие движи- мого имущества, не связанного с недвижимостью</b>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		118	130	147

Сумма корректировок по модулю	руб.		-50	-26	-53
Корректировка в % от цены предложения	%		<b>22,96%</b>	<b>35,27%</b>	<b>21,32%</b>
$1/(1+Si)$			0,81324456	0,73925707	0,82424157
Весовые коэффициенты			34,21676%	31,10378%	34,67945%
Вклад в стоимость			40,00	41,00	51,00
Среднее значение (цена 1 кв. м) без коммунальных расходов в месяц с НДС	руб.	132			

Таким образом, средневзвешенная величина базовой арендной ставки без коммунальных расходов составляет **132 руб. / в месяц.**

#### Расчет рыночной стоимости объекта методом капитализации по расчетным моделям

Определим **потенциальный валовый доход** путем умножения ставки арендной платы на арендопригодную объекта, расположенного на оцениваемом земельном участке и приносящего доход.

Рассчитаем величину потенциального валового дохода в следующей таблице:

**Таблица 47. Потенциальный валовый доход (ПВД)**

Площади	Оцениваемое количество площади, кв. м.	Ставка, руб. в месяц	ПВД, руб.( в год)
Общая арендопригодная площадь	148,428	132	235 110

**Действительный валовой доход** рассчитывается путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки объекта недвижимости. Данные потери определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке. Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Коэффициент недозагрузки определялся согласно Справочника оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2021. Значение – 18,5%.

**Таблица 48. Расчет действительного валового дохода**

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
Потенциальный валовый доход от единого объекта недвижимости	Произведение арендопригодной площади и расчетной величины арендной ставки	руб./год	235 110
Коэффициент недозагрузки	Справочник оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2021	%	18,50%
Коэффициент загрузки	Единица минус коэффициент недозагрузки	%	81,50%
<b>Валовый операционный доход</b>	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и коэффициента загрузки	<b>руб./год</b>	191 615

Для расчета **чистого операционного дохода** валовый операционный доход уменьшается на величину операционных издержек. К операционным издержкам относятся среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану, на управление и заключение договоров аренды, оплату обслуживающего персонала, содержание территории и автостоянки, налога на имущества и налога на землю, страхование, расходы на замещение и т.д. Процент операционных расходов определялся согласно Справочника оценщика недвижимости-2019. Приволжский центр методического и информа-

ционного обеспечения оценки. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2019 стр.84. значение –25%.

Рассчитаем чистый операционный доход в следующей таблице.

**Таблица 49. Расчет чистого операционного дохода**

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
Действительный валовой операционный доход	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и коэффициента загрузки	руб./год	191 615
Операционные расходы	Справочник оценщика недвижимости-2019. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2019 стр.84	%	25,0%
Операционные расходы	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и операционных расходов в процентах	руб./год	47 904
<b>Чистый операционный доход</b>	Действительный валовой операционный доход минус операционные расходы	<b>руб./год</b>	<b>143 711</b>

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице ниже:

**Таблица 50. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
Чистый операционный доход	Действительный валовой операционный доход минус операционные расходы	руб./год	143 711
Ставка капитализации	Расчет ставки капитализации	%	<b>15,40%</b>
<b>Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом с учетом НДС</b>	<b>Чистый операционный доход / Ставка капитализации</b>	<b>рублей</b>	<b>933 188</b>

Расчетная величина стоимости гаража, назначение :нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

**933 188 (ДЕВЯТЬСОТ ТРИДЦАТЬ ТРИ ТЫСЯЧИ СТО ВОСЕМЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ) РУБЛЕЙ.**

#### **9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

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

Согласно пункту 23в Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидро-

технических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Методы затратного подхода не учитывают такие факторы, как конъюнктурные колебания рынка, намерения инвесторов, местоположение объекта оценки, потенциальную доходность от его использования. При этом, рынок недвижимости коммерческого назначения Ивановской области умеренно развит, а объект оценки не является объектом недвижимости специального назначения, что позволяет произвести расчет стоимости объекта методами доходного и сравнительного подходов.

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

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

### 10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки составляет:

**Таблица 51. Результаты оценки объектов недвижимости разными подходами**

№	Наименование объектов	Сравнительный подход, в руб.	Доходный подход, в руб.	Затратный подход, в руб.
1	Гараж , назначение :нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37:02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	718040	933188	Не применялся, обоснованный отказ

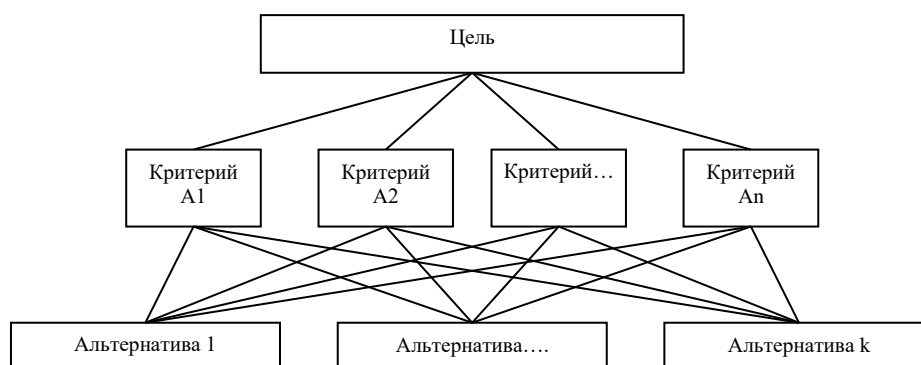
## 11. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

### Расчет весов подходов

#### Определение итоговых весов по каждому подходу

В процессе определения рыночной стоимости **нежилого здания**, использовались два подхода к оценке стоимости объекта, сравнительный и доходный подходы.

Для обобщения результатов применялся метод анализа иерархии. Метод анализа иерархии является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод анализа иерархии состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшем представлении суждений по парным сравнениям. В результате определяются численные значения интенсивности взаимодействия элементов в иерархии. Структурирование проблемы согласования результатов и представление ее в виде иерархии. Иерархия строится с вершины, через промежуточные уровни, к набору альтернатив.



**Рисунок 1. Метод анализа иерархий**

- верхний уровень - цель (определение рыночной стоимости объекта);
- промежуточный уровень - критерии согласования.
- нижний уровень - набор альтернатив (результаты, полученные затратным - З, доходным – Д, сравнительным - С подходами).

Оценщиком принимались четыре наиболее значимых критерия A1, A2, A3, A4.

С помощью критериев: A1, A2, A3, A4, определялись весовые значения каждого из подходов, используемых при оценке:

A1) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца;

A2) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

A3) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

A4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

**Построение матрицы сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет значений приоритетов (весов) критериев.**

В методе анализа иерархий элементы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на рассматриваемую характеристику.

На данном этапе попарно сравниваем критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом этой матрицы  $\alpha(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности (относительной важности) от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $\alpha(i,j) = \beta$ , то при сравнении второго фактора  $j$  с первым -  $i$  получаем  $\alpha(j,i) = 1/\beta$ .

**Таблица 52. Матрица сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет весов критериев**

КРИТЕРИИ	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца (A1)	Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ (A2)	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (A3)	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (A4) (местонахождение, размер,	Значение критерия	Вес критерия
Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца (A1)	1	1/2	1	1/3	0,63734	0,14323
Тип, качество, обширность данных на основе	2	1	1	1/3	0,90133	0,20256

которых проводится анализ (A2)						
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (A3)	1	1	1	1/2	0,84090	0,18898
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (A4)	3	3	2	1	2,07014	0,46523
<b>Итого</b>					<b>4,44971</b>	<b>1,0000</b>

В данной таблице наибольший вес присвоен критерию A4, поскольку он отражает способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Критерий A4 в сравнении с критерием A1 имеет важность в 3 балла по шкале интенсивности. Следовательно, критерию A1 присваивается 1 балл, а критерию A4 3 балла, поэтому показатель  $i$  будет равен 1/3 (приоритет в пользу показателя A4).

Следующим по важности является критерий A2, поскольку стоимость имущества, прежде всего, должна быть отражена в качестве и обширности данных предоставленных с учетом внешней среды и специфических особенностей объекта оценки. Применен промежуточное значение в 2 балла по шкале интенсивности. Следовательно, критерию A1 присваивается 1 балл, а критерию A2 – 2 балла, поэтому показатель  $i$  будет равен 1/2 (приоритет в пользу показателя A2).

Далее по важности являются критерии A3 и A1, поскольку стоимость имущества, в том числе, должна быть отражена в возможности отразить действительные намерения потенциального инвестора и конъюнктурные колебания, т.е. колебания наиболее вероятной цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией. Применен показатель в 1 балл, что говорит о равной важности критериев A3 и A1.

#### Построение матриц сравнения альтернатив по отношению к каждому из критериев и расчет весов альтернатив

На данном этапе попарно сравниваем альтернативы по каждому из критериев. Система парных сравнений приводит к результату, который также представлен в виде обратно симметричной матрицы.

**Таблица 53. Критерий A1 – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца**

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	1/3	0,577350	0,250000
Доходный подход	3	1	1,732051	0,750000
<b>Итого</b>	<b>4,00</b>	<b>1,33</b>	<b>2,309401</b>	<b>1,000000</b>

Подход	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца
Сравнительный подход	Низкий приоритет
Доходный подход	Высокий приоритет

Доходный подход основан на ожидании инвесторов доходов от объекта оценки, поэтому доходный подход имеет более приоритет над сравнительным подходом. Это связано с тем, что доходный подход используется для оценки доходной недвижимости, а также основан на принципе ожидания, который заключается в определении стоимости объекта, приносящего доход, текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет. Поэтому при сравнении сравнительного и доходного подходов выбираем умеренное превосходство сравнительного подхода. Присваиваем 1 балл по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 3 балла в пользу доходного подхода, поэтому показатель  $i$  будет равен 1/3.

**Таблица 54. Критерий A2 – тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ**

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	2	1,41421	0,6667
Доходный подход	1/2	1	0,70711	0,3333
<b>Итого</b>	<b>1,50</b>	<b>3,00</b>	<b>2,12132</b>	<b>1,0000</b>
Подход	Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ			
Сравнительный подход	Высший приоритет			

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Доходный подход			Низший приоритет	

Сравнительный подход основан на сравнении объекта оценки с аналогами, которые в настоящее время экспозиционируются на открытом рынке. Доходный подход основан на прогнозных данных, которые могут измениться с изменением экономических условий хозяйствования, поэтому подход имеет более низкий приоритет по сравнению со сравнительным подходом.

При сравнении сравнительного и доходного подходов выбираем промежуточное значение в 2 балла в пользу сравнительного подхода. Присваиваем 2 балла по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель  $i$  будет равен  $2/1=2$ .

**Таблица 55. Критерий А3 – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания**

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	2	1,4142	0,66667
Доходный подход	1/2	1	0,7071	0,33333
Итого	2	3	2,1213	1,0000

Подход	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
Сравнительный подход	Высокий приоритет
Доходный подход	Низкий приоритет

Конъюнктурные колебания на рынке учитывает сравнительный подход, который в данном критерии имеет наивысший приоритет. В зависимости от экономических условий хозяйствования, состояния финансового рынка, стоимости денег и других факторов отражает стоимость объекта оценки. По сравнению с доходным подходом сравнительный подход имеет умеренное превосходство, так как при изменении состояния экономики меняются прогнозные индексы цен, а также стоимость денежных средств на финансовом рынке, что отражается на ставках дисконта и капитализации.

При сравнении сравнительного и доходного подходов выбираем промежуточное значение в 2 балла в пользу сравнительного подхода. Присваиваем 2 балла по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель  $i$  будет равен  $2/1=2$ .

**Таблица 56. Критерий А4 – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)**

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	1	1,0000	0,5000
Доходный подход	1	1	1,0000	0,5000
Итого	2,0000	2,0000	2,0000	1,0000

Подход	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость
Сравнительный подход	Равный приоритет
Доходный подход	Равный приоритет

Сравнительный подход в большей степени учитывает специфические особенности объекта оценки в настоящий момент времени. При сравнении объекта оценки с аналогами проводятся корректировки, учитывающие местоположение, размер, доходность объекта. Доходный подход также учитывает потенциальную доходность объекта оценки и другие параметры, влияющие на стоимость объекта. Поэтому при сравнении сравнительного и доходного подходов был выбран равный приоритет подходов.

При сравнении сравнительного и доходного подходов был выбран равный приоритет обоих подходов. Присваиваем 1 балл по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель  $i$  будет равен  $1/1=1$ .

## Расчет весов подходов

### Определение итоговых весов по каждому подходу

Итоговое согласование результатов представлено ниже в таблице. Итоговый результат равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

**Таблица 57. Расчет итоговых весов по каждому подходу**

Подходы	Критерии				Итоговый вес подхода при согласовании стоимости
	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца (A1)	Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ (A2)	Способность параметров использовать контр-юнктурные колебания (A3)	Влияние объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (A4)	
	0,143	0,203	0,189	0,465	
Сравнительный подход	0,2500	0,6667	0,6667	0,5000	<b>0,529</b>
Доходный подход	0,7500	0,3333	0,3333	0,5000	<b>0,471</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как средневзвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, результаты согласования приведены в таблице ниже.

Таким образом, результаты оценки могут быть сведены в следующих таблицах:

**Таблица 58. Определение итоговой величины рыночной стоимости здания**

№	Наименование объектов	Стоимость (руб.)	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб.
1	Сравнительный подход	718 040	0,529	379 843
2	Доходный подход	933 188	0,471	439 532
3	Затратный подход	Не применялся	0	0
	<b>Средневзвешенная стоимость</b>			<b>819 375</b>

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

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

Таким образом, приходим к выводу о том, **что:**



**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГАРАЖА , НАЗНАЧЕНИЕ :НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, 1-ЭТАЖНЫЙ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 159,6 КВ.М, ЛИТЕР Б2, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:02:010103:348, С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ, ВИД РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ГАРАЖЕЙ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 289 КВ.М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР :37:02:010103:519, ПО АДРЕСУ: ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВИЧУГСКИЙ РАЙОН, П.КАМЕНКА, УЛ. 25 ОКТЯБРЯ, Д.92, РАССЧИТАННАЯ, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:**

**819 375 (ВОСЕМЬСОТ ДЕВЯТНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА СЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СОСТАВЛЯЕТ:**

**631 814 (ШЕСТЬСОТ ТРИДЦАТЬ ОДНА ТЫСЯЧА ВОСЕМЬСОТ ЧЕТЫРНАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ,**

**В ТОМ ЧИСЛЕ НДС 105302,33 (СТО ПЯТЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА ДВА РУБЛЯ 33 КОПЕЙКИ)**

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОСТАВЛЯЕТ:  
187 561 (СТО ВОСЕМЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН) РУБЛЬ, БЕЗ УЧЕТА НДС**

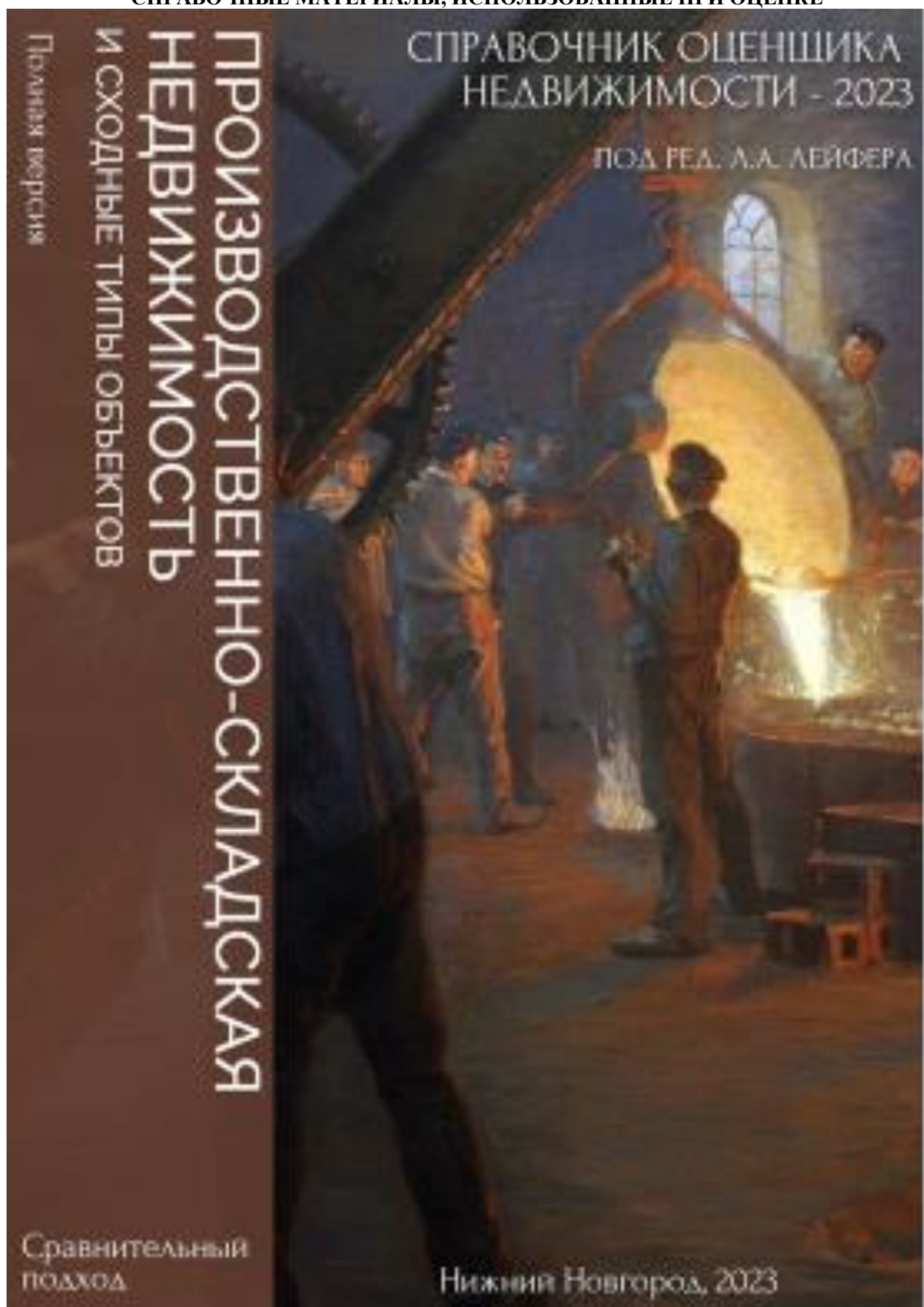
**Оценщик, Член Ассоциации  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

**Румянцева Е.А.**

**Директор ООО «БизнесОценка»**

**Коновалов О. А.**

## **13.ПРИЛОЖЕНИЯ**



Справочник оценки недвижимости-2023. Производственно-складские  
недвижимость и ссореале типа объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для  
сравнительного подхода. Полная версия.

### Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 9. Отношение удельных цен/арендных ставок  
производственно-складских объектов по районам области  
по отношению к областному центру, и границы  
расширенных интервалов, усредненные по городам России

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,76 - 0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,65 - 0,86
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,49 - 0,69
Прочие населенные пункты	0,47	0,37 - 0,57
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,75 - 0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,64 - 0,86
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,50 - 0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,38 - 0,58

Справочник оценки недвижимости-2023. Производственно-складские  
недвижимость и ссореале типа объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для  
сравнительного подхода. Полная версия.

### 12.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

#### 12.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

#### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 350. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложенных объектов</b>		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	10,3% - 11,6%
2. Специализированные высокочассовые складские объекты	10,2%	9,3% - 11,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,2%	11,3% - 13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,1% - 16,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,6%	10,0% - 11,2%

Справочник оценки недвижимости-2023. Прогноз твено-кладские  
недвижимость и ссудаме пшл объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для  
сравнительного подхода. Полная версия.

**Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 92. Отношение удельной цены/арендной ставки  
объекта с ограниченным доступом, расположенного на  
закрытой территории, к удельной цене/арендной ставке  
такого же объекта со свободным доступом, среднее  $\bar{D}$ ,  
доверительный интервал.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,86 - 0,89
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85 - 0,89

Справочник оценки недвижимости-2023. Прогноз твено-кладские  
недвижимость и ссудаме пшл объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для  
сравнительного подхода. Полная версия.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 244. Матрица коэффициентов - Отношение  
удельной цены объектов в различном физическом  
состоянии, усредненные по городам России.

Физическое состояние объекта	аналог	
	хорошее	удовл.
хорошее	1,00	1,25
удовл.	0,80	1,00
неудовл.	0,51	0,64
оценки		
		1,00

Таблица 245. Матрица коэффициентов - Отношение  
удельной арендной ставки объектов в различном  
физическом состоянии, усредненные по городам России.

Физическое состояние объекта	аналог	
	хорошее	удовл.
хорошее	1,00	1,24
удовл.	0,81	1,00
неудовл.	0,54	0,67
оценки		
		1,00

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

Сравнительная оценка взаимосвязи-2023. Производственно-складские здания/здания и склады типа объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

**Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, расширенный интервал**

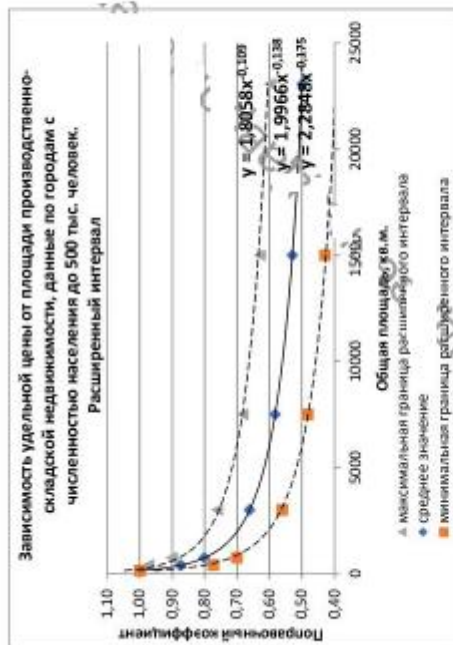


Рис. 69

Сравнительная оценка взаимосвязи-2023. Производственно-складские здания/здания и склады типа объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 154. Отношение удельной цены/арендной ставки неотопляемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отопляемого объекта, среднее и доверительный интервал.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Отношение удельной цены/арендной ставки неотопляемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отопляемого объекта	0,80	0,79 - 0,81

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 155. Отношение удельной цены/арендной ставки неотопляемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отопляемого объекта, среднее и расширенный интервал.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Отношение удельной цены/арендной ставки неотопляемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отопляемого объекта	0,80	0,73 - 0,87

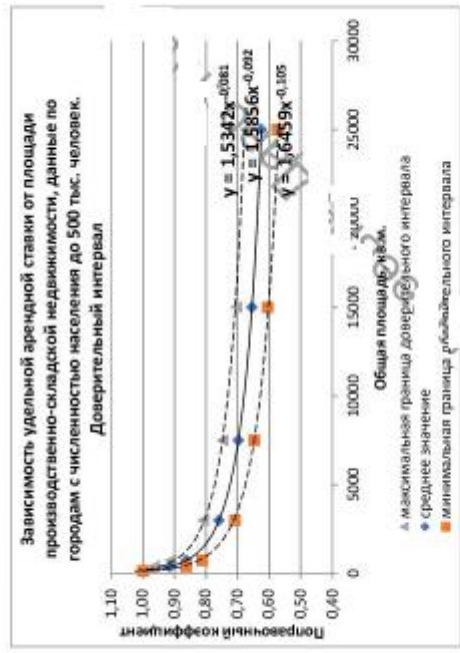
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ  
Полная версия

Доходный  
подход

Нижегород, 2023

Сравнительная оценка величинности-2023. Производственно-складские здания и сараи в сельских районах. Корректирующие коэффициенты и сходный для сравнительного подхода. Полная версия.

Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал



Справочник оценки недвижимости-2023. Прогноз тленно-кладские недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 29. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,2%	7,7% - 14,7%
2. Специализированные высокочассовые складские объекты	11,6%	8,0% - 15,2%
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства	12,2%	8,4% - 16,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,2%	7,5% - 14,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	8,0% - 15,4%

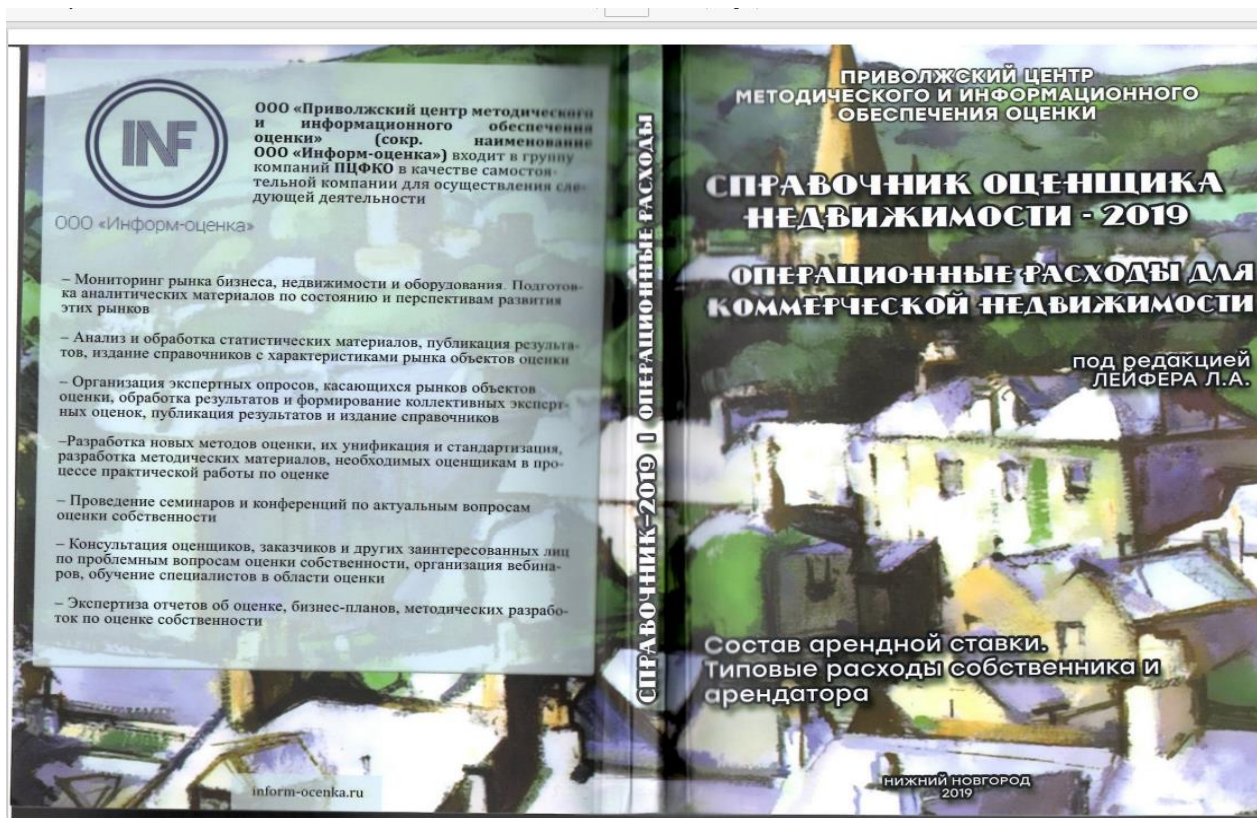
Справочник оценки недвижимости-2023. Прогноз тленно-кладские недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

## 2.2. Процент незагрузки на неактивном рынке

Таблица 11. Значение "Процент незагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	20,2%	18,8% - 21,7%
2. Специализированные высокочассовые складские объекты	17,5%	16,1% - 18,9%
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства	20,0%	18,6% - 21,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	24,8%	22,8% - 26,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,5%	17,2% - 19,8%





### 7.3. Состав типовых операционных расходов арендатора объектов производственно-складской недвижимости

Доля «типовых операционных расходов арендатора» объектов производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 24

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	7,50%	6,53%	8,47%
Водоснабжение и канализация	3,00%	2,30%	3,70%
Отопление	5,00%	4,19%	5,81%
<b>Итого коммунальные платежи:</b>	<b>15,5%</b>	<b>12,6%</b>	<b>18,4%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	2,00%	1,43%	2,57%
Интернет и средства связи	1,50%	1,18%	1,82%
Охрана и обеспечение безопасности	3,00%	2,46%	3,54%
Текущий (мелкий) ремонт	3,00%	2,32%	3,68%
<b>Итого эксплуатационные платежи:</b>	<b>9,5%</b>	<b>7,6%</b>	<b>11,4%</b>
<b>Итого типовые операционные расходы арендатора</b>	<b>25,0%</b>	<b>21,8%</b>	<b>28,2%</b>

### Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов арендатора»

Таблица 25

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	7,50%	4,50%	10,50%
Водоснабжение и канализация	3,00%	1,64%	4,36%
Отопление	5,00%	2,59%	7,41%
<b>Итого коммунальные платежи:</b>	<b>15,5%</b>	<b>9,0%</b>	<b>22,0%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	2,00%	0,71%	3,29%
Интернет и средства связи	1,50%	0,84%	2,16%
Охрана и обеспечение безопасности	3,00%	1,72%	4,28%
Текущий (мелкий) ремонт	3,00%	1,65%	4,35%
<b>Итого эксплуатационные платежи:</b>	<b>9,5%</b>	<b>4,6%</b>	<b>14,4%</b>
<b>Итого типовые операционные расходы арендатора</b>	<b>25,0%</b>	<b>14,9%</b>	<b>35,1%</b>



## 12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

### 12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	10,1% - 11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,2%	8,8% - 9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9% - 14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9% - 9,0%
5. Земельные участки под объекты редевелопмента	12,8%	12,0% - 13,6%

# СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2024

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

## Земельные участки. Часть 2.

Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав.

Скидки на торг.  
Ставки капитализации.

Полная версия

Таблица 10. Оконтингенте.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</b>		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85 - 0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76 - 0,81
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 - 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 - 0,79

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 11 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79 - 0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,66 - 0,83

### Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 - 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72 - 0,77
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 - 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,72 - 0,77
<b>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</b>		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86 - 0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77 - 0,82

**Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81 - 0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45 - 0,51
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81 - 0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70 - 0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,51

# СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2024

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

## Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение

Полная версия



Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>	1,00	1,00
Областной центр		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58
Прочие населенные пункты	0,49	0,46
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,62
Прочие населенные пункты	0,54	0,50

## Объявления, использованные в рамках сравнительного подхода.

Аналог №1


[https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_proizvodstvo\\_800\\_m\\_2879170270](https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvo_800_m_2879170270)

**Avito** 30. Все категории Поиск по объявлениям Найти Иваново, район

Главная > ... > Продам > Производственное помещение

### Продажа Производство, 800 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 932 691-18-38


**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

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

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 27 объявлений  
Экоклад: -13,2 тонн CO<sub>2</sub>



### 5 300 000 ₽

6 625 ₽ за м<sup>2</sup>

8 932 691-18-38

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

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

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 27 объявлений  
Экоклад: -13,2 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

#### О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 121 кВт, можно <b>увеличить</b>
Общая площадь: 800 м <sup>2</sup>	Отопление: автономное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 7 м	

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта	Возможные конкуренты
Пешая доступность	Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

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

### Расположение

Ивановская обл., Палехский р-н, Пановское сельское поселение, д. Паново, Центральная ул., 30

[Показать карту](#)

### Описание

Продажа или аренда, территории производственно-гаражного комплекса. Общая площадь здания 800кв.м, ширина 11 метров, высота 6 метров, территория земли

6 га, есть здание под ремонт отдельно стоящее 200 кв.м. Эстакада для грузовых машин, тракторов. Электричество 121квт, можно увеличивать, скважина и пруд с насосом и шлангом, отопление печное, при желании можно подключить газ. Отдельный подъезд на территорию.

Торг уместен.

### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта  
Количество парковочных мест: 100

5 300 000 Р

6 625 Р за м²

8 932 691-18-38

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Завершено 27 объявлений

Экоклад: -13,2 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

№ 2879170270 - 16 октября в 13:59 - 1123 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)


Avito
Все категории











Найти
Ивановская область

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



**3 500 000 Р** ▾

8 728 Р за м²

8 980 691-36-03

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

[А есть планировка?](#)
[Есть продайте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Николай**  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2012  
[Документы проверены](#)  
[Экоклад: -103 тонны CO<sub>2</sub>](#)

4 объявления пользователя

#### О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 15 кВт, можно <b>увеличить</b>
Общая площадь: 401 м²	Отопление: автономное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 5.5 м	

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- [Проходимость объекта](#)
- [Возможные конкуренты](#)
- [Пешая доступность](#)
- [Кто живёт и работает рядом](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

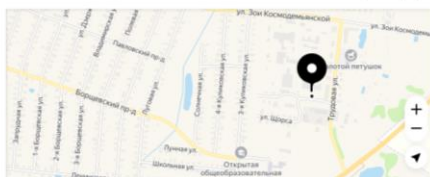
[Купить отчёт у партнёра](#)

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

#### Расположение

Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, Родники, ул. Зои Космодемьянской, 1

[Скрыть карту](#)



#### 3 500 000 Р ▾

8 728 Р за м²

8 980 691-36-03

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

[А есть планировка?](#) [Есть продайте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Николай**

Частное лицо

На Авито с февраля 2012

[Документы проверены](#)

[Экоклад: -103 тонны CO<sub>2</sub>](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)





3 500 000 ₽ ▾

8 728 ₽ за м²

8 980 691-36-03

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Николай

Частное лицо

На Авито с февраля 2012

Документы проверены

Эквивалент - 103 тонн CO<sub>2</sub>

4 отзыва пользователя

Подписаться на продавца

### Описание

В продаже здание 401 м2

С земельным участком 9,3 сотки

Продажа от собственника, по документам оформлено как гараж, все в собственности, налог за год 10 тыс.

Всего три бокса, первые два эксплуатировались, в третьем требуется ремонт крыши. Хорошее местоположение для ведения бизнеса, всего около 500м от трассы Иваново-Кинешма. Один бокс утепленный, крыша плиты, по верх плит стропилы и полочная крыша. В здании сделано отопление, установлен польский твердотопливный котёл, в малых боксах радиаторы, в большом регистры, все покупалось новым, в эксплуатации год.

Так же в среднем боксе установлен немецкий авто подъемник.

Вся территория ограждена забором, имеется также на территории контейнер, металлический гараж, дровник.

Электричество все 380v установлен новый счетчик.

Небольшой аргументируемый торг.

### О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 4435840568 - 15 октября в 11:49 - 481 просмотр (+7 сегодня)

Пожаловаться

Аналог № 3


[https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_4403841245](https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4403841245)

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Иваново, район

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



7 000 000 ₽  
8 610 ₽ за м²

8 908 560-19-32

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены  
Экоклад: -4,85 тонн CO<sub>2</sub>

#### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 813 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 4,5 м

Отделка: чистовая  
Мощность электросети: 35 кВт, можно увеличить  
Отопление: автономное  
Тип сделки: продажа

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

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

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

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

#### Расположение

Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, ул. Зинovieва, 21

[Скрыть карту ^](#)



7 000 000 ₽

8 610 ₽ за м²

8 908 560-19-32

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены

Экоклад: -4,85 тонн CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)



7 000 000 Р ▾

8 610 Р за м²

### Описание

Продам коммерческое помещение, ранее использовалось под склад, цех и офис. Площадью 813 кв м, представляет собой 3 большие секции с отдельными входами.

Мощность электричества 35 кВт, с возможностью увеличения. Материал стен силикатный кирпич, ЖБ перекрытия.

Крыша: мягкая кровля, плиты с утеплителем, плоская со скатом. Высота потолка 4, 5 м.

Отопление: газ.

Центральный водопровод и канализация.

ЖБ площадка для разгрузки фур.

Здание находится на 1-й линии, заезд с асфальтированной дороги.

Находится непосредственно в г. Палех.

Удаленность от г. Иваново 60 км. Палех находится вблизи магистральной дороги на Нижний Новгород.

Документ готовы к сделке.

Будем рады видеть вас на показах.

### О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: другой

Парковка: на улице

8 908 560-19-32

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Экоклад -4,85 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

№ 4403841245 - 3 октября в 13:44 - 135 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

# Объявления, использованные в рамках сравнительного подхода (земельного участка)

## Аналог № 1

[https://www.avito.ru/novo-talitsy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_4021253320](https://www.avito.ru/novo-talitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_4021253320)

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Ивановская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленности

### Участок 15 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**1 350 000 ₺**  
90 000 ₺ за сотку

8 980 691-43-98

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?

Земельные участки  
Агентство  
На Avito с января 2013  
Завершено 38 объявлений  
Надёжный партнёр Документы проверены

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Наталья

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

T BANK

### Расположение

Ивановская обл., Ивановский р-н, Новоталицкое сельское поселение, д. Анкудиново, Лесная ул. Скрыть карту

**1 350 000 ₺**  
90 000 ₺ за сотку

8 980 691-43-98

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?

Земельные участки  
Агентство  
На Avito с января 2013  
Завершено 38 объявлений  
Надёжный партнёр Документы проверены

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Наталья

Найдите работу в Т-Банке

### Описание

Продается участок от собственника коммерческого назначения - 15 сот. в газифицированном населенном пункте Анкудиново с отличным подъездом

Вышло ссылку на аэросъемку по Вашему запросу.

Стоимость за сотку: 90 000 р.

Кадастровый номер: 37:05:01127:381

Адресная часть: обл. Ивановская, р-н Ивановский, д. Анкудиново

Чтобы доехать посмотреть участок можно ввести в навигаторе адрес соседнего участка - деревня Анкудиново, Лесная улица, 87

Участок отмежеван.

Чтобы доехать посмотреть участок можно ввести в навигаторе адрес соседнего участка : деревня Анкудиново, Лесная улица, 87

Участок отмежеван.

Возможно подключение ГАЗА по льготной цене 32 918 р.

Возможно подключение электричества.

**Поворот на Анкудиново с Ярославской трассы напротив Новоталицкого кладбища - 500м по асфальтированной дороге**

Участок крайний, угловой, с возможностью организации подъезда с трех сторон.

**Территориальная зона: ОДЗ-1 - общественно деловая зона.**

При окончании работ по межеванию изменим в течении недели вид разрешенного использования на тот, который Вам больше всего подходит:

- 1) Деловое управление
- 2) Бытовое обслуживание
- 3) Магазины
- 4) Гостиничное обслуживание
- 5) Ветеринарное обслуживание
- 6) Рынки
- 7) Общественное питание

Крайние точки участка определены, по углам вкопаны столбы, участок уже можно посмотреть на местности. Есть отчет геодезиста о выносе границ.

**БОНУС:** Оплачиваем Госпошлину за Вас (при оформлении на физ лицо или ИП) и приятный подарок по окончанию сделки!

Добавляйте объявление в избранное, чтобы не потерять. Пишите или звоните, если у Вас появились вопросы.

**1 350 000 Р**

90 000 Р за сотку

8 980 691-43-98

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Еще продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Земельные участки**

Агентство

На Авито с января 2013

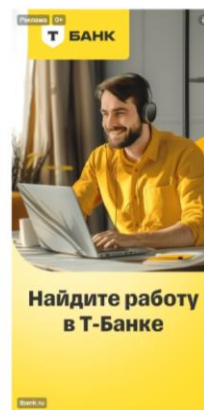
Завершено 38 объявлений

Надежный партнер | Документы проверены

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Наталья



№ 4021253320 28 октября в 14:44 · 517 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Аналог № 2

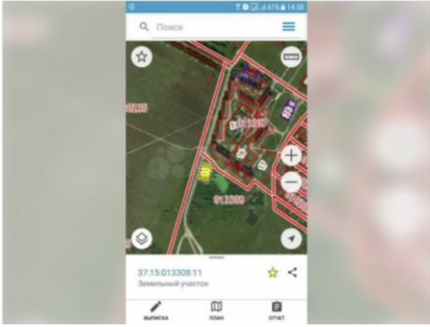
[https://www.avito.ru/ivanovskaya\\_oblast\\_rodniki/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_33\\_sot\\_promnaznacheniya\\_2\\_234269020](https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_2_234269020)

Avito Все категории Поиск по объявлениям ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

### Участок 33 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 000 000 ₽  
60 606 ₽ за сотку

8 910 990-71-30

Написать сообщение

Спросите у продавца


Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Сергей  
Агентство  
На Авито с ноября 2014  
Реквизиты проверены

3 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Т БАНК

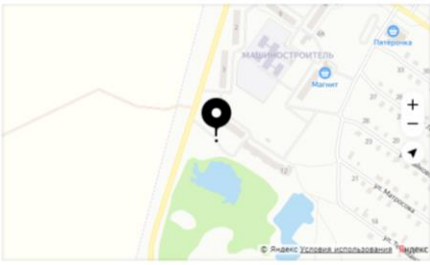
Об участке

Об участке

Площадь: 33 сот.

### Расположение

Ивановская обл., Родниковский р-н, мкр-н Машиностроитель Скрыть карту



### Описание

Продам земельный участок промназначения в г. Родники мкр Машиностроитель. Аренда у города до 2058 года. Электричество 15 кВт. Разрешенное использование : для строительства платной автостоянки и объектов придорожного сервиса ( гостиницы, мойки, кафе, автосервиса )

№ 2234269020 - 21 октября в 09:44 - 756 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

2 000 000 ₽  
60 606 ₽ за сотку

8 910 990-71-30

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Сергей  
Агентство  
На Авито с ноября 2014  
Реквизиты проверены

3 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Вакансия в Т-Банке

Берем даже без опыта

Т БАНК

### Аналог № 3


[https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_11\\_ga\\_promnaznacheniya\\_2093505301](https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_2093505301)

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Ивановская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

## Участок 1,1 га (промышленного назначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**9 400 000 Р**  
85 455 Р за сотку  
Рейтинг: **avito.ru**  
Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка Подробнее

8 909 256-23-97

Написать сообщение

Спросите у продавца


Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуеместен? Когда можно посмотреть?

Николай  
Агентство  
На Avito с сентября 2013  
Реквизиты проверены  
Документы проверены


4 объявления пользователя

**Это место приносит удачу**



Запустить рекламу

Avito



#### Расположение

Ивановская обл., Кинешма, Вичугская ул., 92



#### 9 400 000 Р

85 455 Р за сотку  
Рейтинг: **avito.ru**  
Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка Подробнее

8 909 256-23-97

Написать сообщение

Спросите у продавца


Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуеместен? Когда можно посмотреть?

Николай  
Агентство  
На Avito с сентября 2013  
Реквизиты проверены  
Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



**Развивайтесь в команде Т-Банка**

#### Описание

Продам 2 участка промышленного назначения

Площадь 6500 кв.м

Площадь 4500 кв.м

Так же можно приобрести отдельные участки от 10 сот. От 85 000 рублей за сотку. Участки расположены в хорошо развитом районе г.Кинешма. (бывший машиностроительный завод им.Калинина)

Подъезд к участкам осуществляется с двух сторон со стороны ул.Баха и ул. Вичугская.

На сегодняшний день разработан план размещения производственных зданий.

Покупателю передается ровным спланированный участок.



#### Описание

Продам 2 участка промышленного назначения

Площадь 6500 кв.м

Площадь 4500 кв.м

Так же можно приобрести отдельные участки от 10 сот. От 85 000 рублей за сотку. Участки расположены в хорошо развитом районе г.Кинешма. (бывший машиностроительный завод им.Калинина)

Подъезд к участкам осуществляется с двух сторон со стороны ул.Баха и ул. Вичугская.

На сегодняшний день разработан план размещения производственных зданий.

Покупателю передается ровным спланированный участок.

Удаленность от г. Иваново 130 км

от г.Москва 400 км.

Планы ГПЗУ вышлю по запросу.

По всем вопросам готов ответить по телефону.

#### 9 400 000 Р

85 455 Р за сотку  
Рейтинг: **avito.ru**  
Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка Подробнее

8 909 256-23-97

Написать сообщение

Спросите у продавца


Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуеместен? Когда можно посмотреть?

Николай  
Агентство  
На Avito с сентября 2013  
Реквизиты проверены  
Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



**Развивайтесь в команде Т-Банка**

№ 2093505301 23 октября в 20:15 1059 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

# Объявления, использованные в рамках доходного подхода.

Аналог № 1 [https://www.avito.ru/vichuga/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_30\\_m\\_1208377560](https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1208377560)

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Снять > Гаражи > Кирпичный

## Гараж, > 30 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### О гараже

Площадь: > 30 м<sup>2</sup>

Охрана: Нет

Площадь: > 30 м<sup>2</sup>

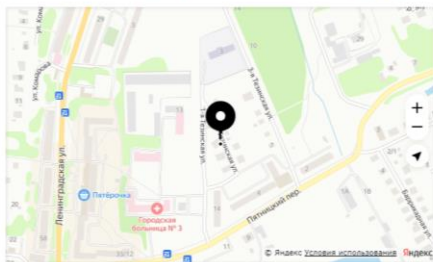
Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

### Расположение

Ивановская обл., Вичуга, 2-я Тезинская ул.

Скрыть карту



### Описание

Сдам гараж 208 кв м высота 6 м внутри единым пространством без перегородок. По середине столбы шаг 6 м возможна посуточная аренда электричество 380 в ворота 3.5мх4.2м хороший подъезд евро фура войдет не разцепляясь. При желании можно поговорить о продаже

№ 1208377560 · 11 октября в 21:54 · 3529 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

35 000 Р в месяц

Без залога

8 961 248-24-65

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Арендодатель

Документы проверены

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito



35 000 Р в месяц

Без залога

8 961 248-24-65

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

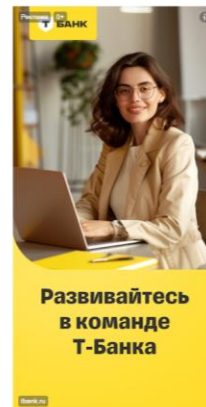
Когда можно посмотреть?

Пользователь

Арендодатель

Документы проверены

Подписаться на продавца






**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Ивановская область

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Снять > Гаражи > Кирпичный

### Гараж, 30 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**О гараже**  
Площадь: 30 м<sup>2</sup> Охрана: Нет  
Тип гаража: Кирпичный

**5 000 ₽ в месяц**  
Без залога  
Репутация: **авито**  
Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка Подробнее

8 950 889-08-19

Написать сообщение  
Отвечает около часа


Спросите у арендодателя  
Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торгуеместом? Когда можно посмотреть?


Пользователь Арендодатель  
Документы проверены  
Эквивалент -16,9 тонн CO<sub>2</sub>

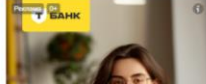
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу




Запустить рекламу





**О гараже**  
Площадь: 30 м<sup>2</sup> Охрана: Нет  
Тип гаража: Кирпичный

**Расположение**  
Ивановская обл., Кинешма, жилой район Рублёный [Скрыть карту](#)



**Описание**  
Сдам гараж4\*8. Электричество нет , крыша не течет . По всем вопросам по тел.

№ 4267032417 · 28 октября в 09:59 · 204 просмотра (+10 сегодня) [Пожаловаться](#)

**5 000 ₽ в месяц**  
Без залога  
Репутация: **авито**  
Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка Подробнее

8 950 889-08-19

Написать сообщение  
Отвечает около часа

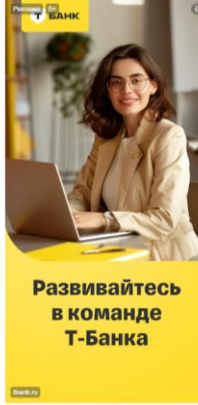
Спросите у арендодателя  
Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торгуеместом? Когда можно посмотреть?

Пользователь Арендодатель  
Документы проверены  
Эквивалент -16,9 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Развивайтесь в команде Т-Банка






**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Ивановская область

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

### Фурманов, гараж, от 130 до 635м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




**26 000 Р в месяц**   
200 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 26 000 Р

8 915 810-44-28

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте! 

А есть планировка? Ещё спрайте?


Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО ПК РСТ  
Компания  
На Авито с июля 2016  
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Алексей

#### О помещении







**О помещении**

Вход: с улицы	Отделка: без отделки
Отдельный вход: есть	Отопление: нет
Общая площадь: 130 м <sup>2</sup>	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 2 мес.
Высота потолков: 5 м	

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.


 Проходимость объекта	 Возможные конкуренты
 Пешая доступность	 Кто живёт и работает рядом


Посмотреть пример отчёта

**Купить отчёт у партнёра**

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

**Расположение**

Ивановская обл., Фурмановский р-н, Фурмановское городское поселение, Фурманов, Социалистическая ул., 2 



Ивановская обл., Фурмановский р-н, Фурмановское городское поселение, Фурманов, Социалистическая ул., 2

[Скрыть карту](#)



**26 000 Р в месяц** ▾

200 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 26 000 Р

8 915 810-44-28

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть плановка?

Еще сайты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО ПК РСТ

Компания

На Авито с июля 2016

[Надёжный партнер](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Алексей

### Описание

Сдадим в аренду здание гаража, под автосервис и/или сопутствующее, а так же под другие возможные варианты аренды. Гараж с выездом на большую парковку перед торговым центром, за забором своя придворовая территория, в соседстве пункт приема металла. Площадь от 130 кв.м. до 635 кв.м.

### О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная

№ 3703084779 · 23 октября в 10:04 · 1311 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ЕДИНЬЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ивановской области

Дата выдачи: "31" января 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 31.12.2013

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

Вид права: Оперативное управление

Объект права: гараж, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 159,6 кв.м, инв.№ 24:201-002-015009680:0202, лит. Б2, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Вичугский район, пос.Каменка, ул.25 Октября, д.92

Кадастровый (или условный) номер: 37-02:010103:348

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 37-37-13/027/2014-101



ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
Регистратор **Фонарева О.И.**





**37-СС №422248**



**СВЯДЕТЕЛЬСТВО**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

**Дата выдачи:**

08.07.2015

**Документы-основания:** • Распоряжение "О предоставлении в постоянное (бессрочное) пользование земельных участков ОБУЗ "Вичугская ЦРБ" от 19.05.2015 №424, выдавший орган: Департамент управления имуществом Ивановской области

**Субъект (субъекты) права:** Областное бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН: 3701002964, ОГРН: 1023700509470

**Вид права:** Постоянное (бессрочное) пользование

**Кадастровый(условный) номер:** 37:02:010103:519

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения гаражей, общая площадь 289 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул.25 Октября

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" июля 2015 года сделана запись регистрации № 37-37/002-37/014/001/2015-2768/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Фонарева О.И.

37-37/002-37/014/001/2015-2768/1

37-СС № 629623



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"07" апреля 2015 г. № 37/301/15-84287

1	Кадастровый номер:	37:02:010103:519	2	Лист № <u>1</u>	3	Всего листов: <u>2</u>
4	Номер кадастрового квартала:	37:02:010103	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 15.02.2013		
5	Предыдущие номера:	—				
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Ивановская обл., р-н Вичугский, п. Каменка, ул. 25 Октября					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: для размещения гаражей					
12	Площадь: 289 +/- 12 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 64819,19 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Ивановская область	Вид права, номер и дата регистрации	37-37-13/085/2013-655 от 25.12.2013	Особые отметки	—
			Собственность, №	—	Документ	—
15	Особые отметки: В государственном кадастре недвижимости сведения о правах и обременениях носят справочный характер.					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Блинов Константин Сергеевич, 37-11-49, НУ "Вичугский центр недвижимости", 21.12.2012 г.					

Ведущий инженер межрайонного отдела №4 (полное наименование должности)		А. Л. Оличев (инициалы, фамилия)
	(подпись)	
	М.п.	

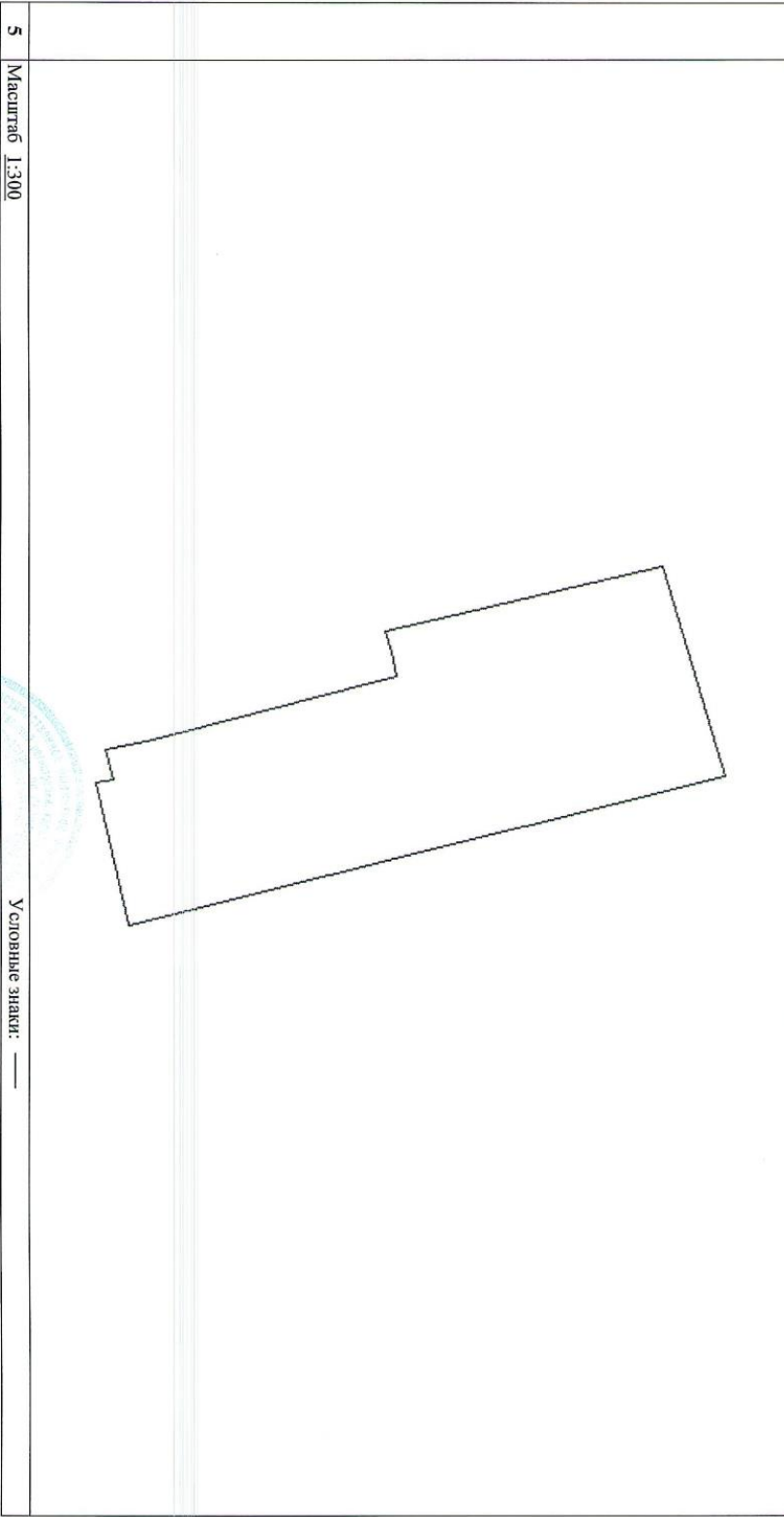
4001/400  
с.с.ч



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"07" апреля 2015 г. № 37/301/15-84287

1	Кадастровый номер:	37:02:010103:519	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка					



5	Масштаб 1:300	Ведущий инженер межрайонного отдела №4 (полное наименование должности)	М.П.	А. Л. Овнчев (инициалы, фамилия)
---	---------------	---	------	-------------------------------------



*карат*

Форма технического паспорта  
Утверждена приказом МЖКХ РСФСР  
от 29 декабря 1971 г. №576

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»  
Ф Г У П « Р О С Т Е Х И Н В Е Н Т А Р И З А Ц И Я »  
И В А Н О В С К И Й Ф И Л И А Л  
К И Н Е Ш Е М С К О Е О Т Д Е Л Е Н И Е

Адрес (местоположение):

Область, республика, край Ивановская  
Район Вичугский  
Населенный пункт п. Каменка  
Улица 25 Октября  
Дом 92

**Технический паспорт**

на нежилое здание. Лит. Б2

наименование объекта учета

(дата обследования  
объекта учета)

10.11.2006 г.

Номер	порядковый	<u>4/38</u>
	субномер части объекта капитального строительства	<u>34:02:02:015005620:0202</u>
	кадастровый	<u>37:02:010103:0150</u>

*34 02 02 015005620 0202*  
*37 02 010103 0150*  
*Служба*



I. Регистрация права собственности

Реестровый № \_\_\_\_\_)

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким № выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка — кв. м

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь						
	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая				
		190,9							

III. Благоустройство здания — кв. м

Видиформат	Качественная	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение с централизованным горячим водоснабжением	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты (шт.)					
		от ТЭЦ	от групповой квартирной котельной	от собственной котельной	от АГВ		печное	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидаким газом		пассажирские	грузовые				
												159,6						

#### IV. Общие сведения

Назначение Нежилое здание

Использование по назначению

а) \_\_\_\_\_

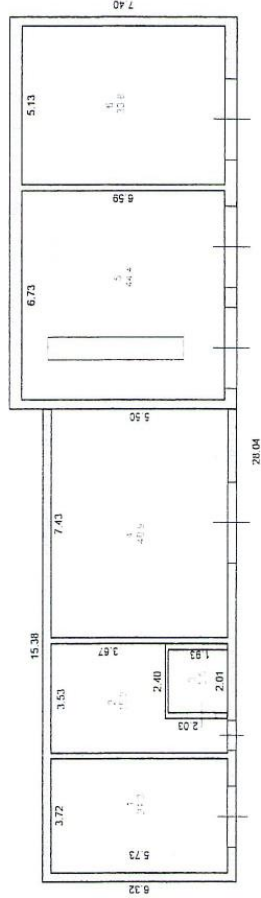
б) \_\_\_\_\_

в) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м <sup>2</sup> )	Высота (м)	Объем (м <sup>3</sup> )
1	2	3	4	5	6
Б2	Нежилое здание	$15,38 \times 6,32 + 12,66 \times 7,40$	190,9	2,87	548



Лист №	Кувшиновское отделение Ивановского филиала ФГУП "Росстандартавстрация"	Масштаб 1:200
Дата	План нежилого здания. Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка ул. 25 Октября д. 92	Подпись
	Должность	Ф.И.О.
20.04.06	Инж. инженер	Голубев А.Б.
20.04.06	Бригадир	Холмоновский Д.Г.

Дата записи	Литера по плану	Этажи (нач. с подв. и конч. мезонином)	№ помещ. (кварт., торгового и т.д.)	№ по плану строя (комн., кух. и т.д.)	Наименование частей помещ. (жил. комн., канцел. помещ., кл. комн., болон. палата, кухня, коридор, и т.д.)	ф п п л с в н у	театральные и другие зрелищные предприятия		почтовые отделения связи		прочие		Итого (по кварт. этажу, стрессинг)	Высота помещения по внутр. обмеру
							основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.		
							10.11.2006	Б2	1	1		Гараж		
			2		Подсобное							15,3		
			3		Подсобное							3,9		
			4		Подсобное							40,9		
			5		Гараж							44,4		
			6		Гараж							33,8		
					Итого:							159,6		

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки 1966 Число этажей 1

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элемента с поправ.	Износ в %	% износа к строит. пр. 7, X, пр. 8 100	Текущие изменения износа в %		
									элементы	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	бетонный	трещины, сколы	13	1	13	35	4,6			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины, щели	22	1	22	35	7,7			
	б) Перегородки	кирпичные									
3	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажные	ж/б бетонное	трещины	23	1	23	35	8,1		
		надподвальные									
4	Крыша	рулонная	удовлетвор.	6	1	6	40	2,4			
5	Полы	бетонные	отколы, трещины	7	1	7	40	2,8			
6	Присыма	дверные	металлические	8	1	8	45	3,6			
		оконные	Одноразные ступице и овальные								
7	Внутренняя отделка	Оштукатурка стен, окраска	трещины	5	1	5	40	2,0			
8	Специальные и электротехнические устройства	отопление	отсутствует	15	1	15	40	6,0			
		водопровод	отсутствует								
		канализация	отсутствует								
		горячее водоснаб.	отсутствует								
		ванны									
		электроосвещение	220								
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
телевидение											
газоснабжение											
9	Прочие работы	входная площадка	отколы	1	1	1	40	0,4			
								37,6			
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\% =$				Итого:		100	X	38 %			

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

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

Итого: 100 X

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

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

Износ, приведенный к 100 по формуле:

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

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	—		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	—		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	—		Удельный вес по таблице	Поправки
	Литера	__				Литера	__				Литера	__		
Фундаменты														
Стены и перегородки														
Перекрытия														
Крыша														
Полы														
Проемы														
Отделочные работы														
Прочие работы														
Электричество														
Итого:	X				100	X		100		X				

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость, измеренная по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измеренная с поправками	Количество (объем—куб. м., площадь—кв. м.)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость	
						удельный вес	грунта каин-тажность	климатическ. район	этажность	на вн. выс.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18



### XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	_____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	_____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	_____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	Литера _____ N=				Литера _____ N=				Литера _____ N=			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Полы												
Крыши												
Двери												
Окна												
Прочие работы												
Итого:			100 x				100 x					100 x
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	_____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	_____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	_____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	Литера _____ N=				Литера _____ N=				Литера _____ N=			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Полы												
Крыши												
Двери												
Окна												
Прочие работы												
Итого:			100 x				100 x					100 x
Формулы для подсчета площади, объема												

### XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на					Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем—куб. м., площадь—кв. м.)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удельный вес	климатический район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			Площадь (кв.м.)	№ сборки	№ таблички	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость, руб.
			длина (м)	ширина, высота (м)										

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
Балансовая стоимость 136565 руб.								

" 10 " ноября 2006 г. Исполнил Ин. инв. [ Голубев А.Б.  
 " 20 " декабря 2006 г. Проверил Бригадир [ Холмовский Д.Г.  
 " 20 " декабря 2006 г. Руководитель ФГУП [ Борисова З.А.

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 20 г.	" " 20 г.	" " 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель ФГУП			

## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИ-



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

31.05.2024 г.

№ 3150

**Румянцева  
Екатерина Алексеевна**

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

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

Генеральный директор



М. О. Ильин

001826

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

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 344



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 373894

Настоящий диплом выдан

Румянцевой  
(фамилия, имя, отчество)  
Екатерины Алексеевны

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

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

"Московская финансово-промышленная академия"  
(наименование образовательного учреждения (организации), осуществляющего профессиональное образование)

по программе

"Дценка стоимости предприятия  
(бизнеса)"

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

удостоверяет право (соответствие квалификации) Румянцева(ой)

Екатерины Алексеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки (специализация)  
стоимости предприятия (бизнеса)



Представитель государственной  
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2010

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772401315838

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
2098

Город  
Москва

Дата выдачи

12 мая 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Румянцева  
Екатерина Алексеевна**

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

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

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

Итоговая работа на тему: **нет**



подпись

секретарь

Е.М. Трейгер

И.М. Захарчук

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 036265-1

« 27 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Румянцевой Екатерине Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » апреля 20 24 г. № 345

Директор

  
А.С. Бункин

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





022255 - KA1

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

«27» мая 2024 г.

г. Иваново

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Румянцевая Екатерина Алексеевна

От Страхователя:

*Румянцев*

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

*Саргев Сергей Владимирович*  
Начальник Отдела страхования корпоративных рисков Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области, доверенность № 1254639-561/24 от 01.02.2024 г.  
Иск. Кочеткова К.С., тел.: +7 (4932) 59-09-52

**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

г. Иваново, Россия

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

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

**2. СТРАХОВЩИК:**

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

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

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

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

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

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

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

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ  
ПЕРИОД:**

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

**7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

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

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

1

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

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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

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

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

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

**ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

**СТРАХОВОЕ  
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

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

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

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

**ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

**ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

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

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

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

**4. ПОДПИСИ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка»

От Страхователя:

Коновалов Олег Александрович, Директор,  
действующий на основании Устава



Исп. Кочеткова К.С., тел.: +7 (4932) 59-09-57, 47 (4932) 59-09-58

**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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

