



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»



С.С. Ершова

06 декабря 2022 года

ОТЧЕТ

№ 9084/22

**об оценке рыночной стоимости объектов имущества Ивановской области:
Земельный участок площадью 9 374 кв.м. (Кадастровый номер
37:02:010405:130), с расположенными на нем объектами недвижимого
имущества: здание, наименование - магазин, площадью 316,2 кв.м.
(Кадастровый номер 37:02:010405:517), по адресу Ивановская область, р-н
Вичугский, д Гаврилково, д.103, здание, наименование - строение хозпостройки,
площадью 43,2 кв.м. с оборудованием (электрический котел 41720)
(Кадастровый номер 37:02:010405:518, по адресу: Российская Федерация,
Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а**

Дата оценки: 06 декабря 2022 г.

Срок проведения оценки: 06 декабря 2022 г. – 06 декабря 2022 г.

Дата составления отчета: 06 декабря 2022 г.

г. Волгоград, 2022 г.

06 декабря 2022г.

Первому заместителю начальника Департамента
управления имуществом
Огурцовой Е.А.

Уважаемая Елена Александровна!

В соответствии с договором № 121/22 от 06 декабря 2022 г. об оказании услуг по оценке федерального имущества оценщиком ООО «Аналитик Центр» произведена оценка рыночной стоимости объектов имущества Ивановской области:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Правообладатель
1	Земельный участок с расположенными на нем объектами недвижимого имущества:	Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103	9 374	37:02:010405:130	Ивановская область
	Здание, наименование магазин	Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103	316,2	37:02:010405:517	
	Здание, наименование строение хозпостройки с оборудованием (электрический котел 41720)	Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, д.103а	43,2	37:02:010405:518	

(далее – Объект оценки)

Объект оценки принадлежит на праве собственности: Российская Федерация Ивановская область.

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость Объекта оценки (дата оценки, дата проведения оценки, дата определения стоимости) – **06 декабря 2022г.**

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС, рублей	Рыночная стоимость, без учета НДС, рублей	Сумма НДС, рублей
1	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - Магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь - 9 374 кв. м, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:130, местоположение: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103	1 209 000 ¹ (Один миллион двести девять тысяч) рублей		
2	Здание, наименование магазин, назначение - нежилое, площадь - 316,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:517, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103	551 770 (Пятьсот пятьдесят одна тысяча семьсот семьдесят) рублей	459 808 (Четыреста пятьдесят девять тысяч восемьсот восемь) рублей	91 962 (Девяносто одна тысяча девятьсот шестьдесят два) рубля
3	Здание, наименование строение хозпостройки, назначение - нежилое, площадь – 43,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, с оборудованием (электрический котел 41720) кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:518, местоположение: Ивановская	101 090 (Сто одна тысяча девяносто) рублей	84 242 (Восемьдесят четыре тысячи двести сорок два) рубля	16 848 (Шестнадцать тысяч восемьсот сорок восемь) рублей

¹ Определенная величина рыночной стоимости НДС не облагается, поскольку в соответствии с требованиями подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса (ч.2) Российской Федерации, реализация земельных участков, а также долей в них, не подлежит налогообложению.



область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103а			
Итого	1 861 860 (Один миллион восемьсот шестьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят) рублей	1 753 050 (Один миллион семьсот пятьдесят три тысячи пятьдесят) рублей	108 810 (Сто восемь тысяч восемьсот десять) рублей

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор



ООО «Аналитик Центр»

С.С. Ершова



Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	13
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	17
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	19
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	39
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	69
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
13.1 <i>Определение рыночной стоимости земельного участка</i>	<i>73</i>
13.2 <i>Определение стоимости объектов капитального строительства затратным подходом</i>	<i>81</i>
13.3 <i>Определение стоимости объектов капитального строительства сравнительным подходом</i>	<i>83</i>
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	99
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ	102
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	103



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1. Определение задания на оценку

	Рыночная стоимость объектов имущества Ивановской области:					
	№ п / п	Наименование объекта	Адрес объекта	Площ адь, кв.м.	Кадастров ый номер	Правооблад атель
<i>Объект оценки²</i>	1	Земельный участок с расположенными на нем объектами недвижимого имущества:	Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103	9 374	37:02:01040 5:130	Ивановская область
		Здание, наименование магазин	Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103	316,2	37:02:01040 5:517	
		Здание, наименование строение хозпостройки, с оборудованием (электрический котел 41720)	Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, д.103а	43,2	37:02:01040 5:518	
<i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	<ul style="list-style-type: none">Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - Магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь - 9 374 кв. м, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:130, местоположение: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103;здание, наименование - магазин, назначение - нежилое, площадь – 316,2 кв. м, 1-этажный, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:517, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103;здание, наименование - строение хозпостройки, с оборудованием (электрический котел 41720) назначение - нежилое, площадь – 43,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:518, местоположение: Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, д.103а					
<i>Имущественные права на Объект оценки</i>	Вид права – Собственность Ивановская область					

² К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).



Ограничение (обременение) прав, учитываемые при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Существующие ограничения (обременения) права - Не зарегистрировано
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-112987702 от 27.08.2021 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-112981276 от 27.08.2021 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-112984686 от 27.08.2021 г.;
Цель оценки³	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости.
Предполагаемое использование результатов оценки⁴	Результаты оценки предполагается использовать в качестве начальной (минимальной) цены договора купли-продажи федерального имущества
Вид стоимости⁵	Рыночная
Дата оценки⁶	17 мая 2022 г.
Дата осмотра	06 декабря 2022г.
Срок проведения оценки⁷	06 декабря 2022г. – 06 декабря 2022г.
Дата составления отчета	06 декабря 2022 г.
Срок признания итоговой величины стоимости Объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки^{8,9}	06 декабря 2022г. – 06 июня 2023 г.

³ Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО №2).

⁴ Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки (п. 4 ФСО №2).

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях (п. 4 ФСО №2).

⁵ При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость (п.5, ФСО №2).

⁶ Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

⁷ Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п. 8 ФСО №1).

⁸ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. (Статья 12 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015))

⁹ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ)



*Допущения и ограничения, на которых
должна основываться оценка*

- настоящая оценка основывается на допущении, что сведения, полученные от Заказчика достаточны для проведения оценки и, что в данных сведениях содержатся все необходимые количественные и качественные характеристики объектов оценки.
 - итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст. 12 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»),
 - ни заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчёт иначе, чем это предусмотрено Контрактом на оценку. Разглашение содержания Отчёта, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.
 - отчёт достоверен лишь в полном объёме и для указанных в нём целях. Использование Отчёта для других целей может привести к неверным выводам.
 - приведенные в Отчёте величины стоимости действительны лишь на дату оценки.
- Другие допущения приведены в разделе 3 настоящего отчета



2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. Федеральных законов № 178-ФЗ от 21.12.2001, № 31-ФЗ от 21.03.2002, № 143-ФЗ от 14.11.2002, № 15-ФЗ от 10.01.2003, № 29-ФЗ от 27.02.2003, № 122-ФЗ от 22.08.2004, № 7-ФЗ от 05.01.2006, № 157-ФЗ от 27.07.2006, №13-ФЗ от 05.02.2007, № 129-ФЗ от 13.07.2007, № 220-ФЗ от 24.07.2007, № 108-ФЗ от 30.06.2008, № 91-ФЗ от 07.05.2009, № 145-ФЗ от 17.07.2009, № 343-ФЗ от 27.12.2009, № 374 от 27.12.2009, № 167-ФЗ от 22.07.2010, № 431-ФЗ от 28.12.2010, № 169-ФЗ от 01.07.2011, № 200-ФЗ от 11.07.2011, № 327-ФЗ от 21.11.2011, № 346-ФЗ от 30.11.2011, № 383-ФЗ от 03.12.2011, № 144-ФЗ от 28.07.2012, № 113-ФЗ от 07.06.2013, № 185-ФЗ от 02.07.2013, № 249-ФЗ от 23.07.2013, № 33-ФЗ от 12.03.2014, № 143-ФЗ от 04.06.2014, № 171-ФЗ от 23.06.2014, № 225-ФЗ от 21.07.2014, № 499-ФЗ от 31.12.2014, № 48-ФЗ от 08.03.2015, № 145-ФЗ от 08.06.2015, № 216-ФЗ от 13.07.2015, № 224-ФЗ от 13.07.2015, № 391-ФЗ от 29.12.2015, № 111-ФЗ от 26.04.2016, № 172-ФЗ от 02.06.2016, № 221-ФЗ от 23.06.2016, № 360-ФЗ от 03.07.2016, № 361-ФЗ от 03.07.2016, № 274-ФЗ от 29.07.2017, № 312-ФЗ от 03.08.2018, № 451-ФЗ от 28.11.2018, №66-ФЗ от 18.03.2020, №269-ФЗ от 31.07.2020, №170-ФЗ от 11.06.2021, №351-ФЗ от 02.07.2021)

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой общественной организации:

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО – Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.



3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п. 12 ФСО № 3).

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

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

3.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета,



за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО № 3).

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8, ФСО № 1).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать, как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Государственным контрактом* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является



неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Рыночная стоимость земельного участка, определенная в настоящем отчете, не включает в себя налог на добавленную стоимость (НДС), т.к. в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Департамент управления имуществом Ивановской области
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1023700531800
Банковские реквизиты	БИК: 013735150 Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области), Отделение Иванова Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново Номер казначейского счета: 03221643240000003300 Получатель бюджетных средств: Департамент управления имуществом Ивановской области, лицевой счет бюджета — 03332000760
ИНН	3728021266
КПП	370201001
Адрес заказчика	153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18

4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика	Ершова Светлана Семеновна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: 350001, г. Краснодар, ул. Филатова, 2/1. Регистрационный номер 00912 от 27.12.2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 232404142028, выданный частным образовательным учреждением высшего образования «Южный институт менеджмента» г. Краснодар, выданный 14.12.2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности Страхование акционерное общество «АльфаСтрахование» от 15.12.2021 г. № 0991R/776/10772/21 Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия с 25.12.2021 г. по 24.12.2022 г.
Информация о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 030177-1 от 01.10.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более пяти лет
Степень участия в работе	100%
Место нахождения оценщика	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Номер контактного телефона	8 (8442) 60-17-88
Почтовый адрес	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Адрес электронной почты	ocenka-134@yandex.ru

4.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Ершова Светлана Семеновна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Ершова Светлана Семеновна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Ершова Светлана Семеновна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.



4.4 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель	ООО «Аналитик Центр»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1133443018939
Дата выдачи ОГРН	08.07.2013 г.
ИНН	3443923035
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Страховой полис: АО «Альфа страхование» № 0991R/776/40158/22 от 11.04.2022 г., срок действия с 29.04.2022 г. по 28.04.2023 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей
Юридический адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Почтовый адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Фактический адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Электронный адрес исполнителя	ocenka-134@yandex.ru

4.5 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» 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 «Аналитик Центр» 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.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

5.1 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

При подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.



6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основания для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт на проведение оценки Объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом.

Основанием для проведения оценки Объекта является государственный контракт № 2372802126622000005 от 06 декабря 2022 г. об оказании услуг по оценке федерального имущества, заключенный Департаментом имущественных и земельных отношений Ивановской области, в лице директора Юриной Яны Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте, утвержденного постановлением Администрации (Правительства) Ивановской области от 10 июля 2007 года № 315– Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр», в лице генерального директора Ершовой Светланы Семеновны, действующего на основании Устава – Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

6.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 6.1. Информация по Объекту оценки

Наименование объекта	Земельный участок
Адрес (местонахождение) объекта	Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Магазины (4.4), общественное питание (4.6)
Площадь, кв. м	9 374
Кадастровый (или условный) номер объекта	37:02:010405:130
Кадастровая стоимость, руб.	3 613 395.78
Вид права на Объект оценки	Собственность
Субъект права	Ивановская область
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-112987702 от 27.08.2021 г.

Таблица 6.2. Информация по Объекту оценки

Объект оценки	Магазин
Адрес (местонахождение) объекта	Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103
Назначение	Нежилое
Площадь, кв.м.	316,2
Кадастровый (или условный) номер объекта	37:02:010405:517
Вид права на Объект оценки	Собственность
Субъект права	Российская Федерация Ивановская область
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-112981276 от 27.08.2021 г.

Таблица 6.3. Информация по Объекту оценки

Объект оценки	Здание, наименование -строение хозпостройки, с оборудованием (электрический котел 41720) назн
----------------------	---



Адрес (местонахождение) объекта	Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а
Назначение	Нежилое
Площадь, кв.м.	43,2
Кадастровый (или условный) номер объекта	37:02:010405:518
Вид права на Объект оценки	Собственность
Субъект права	Ивановская область
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-112984686 от 27.08.2021 г.

6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 24 ФСО № 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость указана в рублях с учетом НДС:

Таблица 6.4. Подходы к оценке при расчете рыночной стоимости

№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость за Объект оценки, руб.
1	<i>Доходный подход</i>	Не применялся
2	<i>Сравнительный подход</i>	1 861 860
3	<i>Затратный подход</i>	Не применялся

6.4. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

Таблица 6.5. Итоговая рыночная стоимость

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС, рублей	Рыночная стоимость, без учета НДС, рублей	Сумма НДС, рублей
1	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - Магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь - 9 374 кв. м, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:130, местоположение: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103		1 209 000 ¹⁰ (Один миллион двести девять тысяч) рублей	
2	Здание, наименование магазин, назначение - нежилое, площадь - 316,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:517, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103	551 770 (Пятьсот пятьдесят одна тысяча семьсот семьдесят) рублей	459 808 (Четыреста пятьдесят девять тысяч восемьсот восемь) рублей	91 962 (Девяносто одна тысяча девятьсот шестьдесят два) рубля
3	Здание, наименование строение хозпостройки, назначение - нежилое, площадь – 43,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, с оборудованием (электрический котел 41720)	101 090 (Сто одна тысяча девяносто) рублей	84 242 (Восемьдесят четыре тысячи двести сорок два) рубля	16 848 (Шестнадцать тысяч восемьсот сорок восемь)

¹⁰ Определенная величина рыночной стоимости НДС не облагается, поскольку в соответствии с требованиями подпункта б пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса (ч.2) Российской Федерации, реализация земельных участков, а также долей в них, не подлежит налогообложению.



кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:518, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103а			рублей
Итого	1 861 860 (Один миллион восемьсот шестьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят) рублей	1 753 050 (Один миллион семьсот пятьдесят три тысячи пятьдесят) рублей	108 810 (Сто восемь тысяч восемьсот десять) рублей

6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Мнение оценщика относительно итоговой стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (п. 14 ФСО № 3).
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Итоговая стоимость объекта, полученная в результате оценки, может быть использована только в указанных в Отчете об оценке целях.



7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

7.1. Заявление о соответствии¹¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности, которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

7.2. Заявление о соблюдении¹²

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

¹¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

¹² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.



Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3,7), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 года № 611;
- стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Отчет составил оценщик:

Ершова Светлана Семеновна

Дата составления отчета: **06 декабря 2022 г.**

7.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика¹³

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация СРО РАО
350001, г. Краснодар, ул. Филатова, 2/1
Тел: 8 (800) 500 61 81
Тел: 8 (861) 201 14 04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com

¹³ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО № 1):

- Заключение Государственного контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объектов оценки, заказчике оценки.

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт на проведение оценки указанных в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО №1).

- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. (п. 25 ФСО 1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО 1).

- Составление отчета об оценке.
- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).



9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик приведено в пункте 9.1.4; перечень документов, используемых в Настоящем отчете, предоставлен в пункте 9.1.1);
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) (ст. 8 ФСО № 3) (указано в пунктах 9.4 и 9.5).

Объект оценки — Рыночная стоимость объектов имущества Ивановской области:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Правообладатель
1	Земельный участок с расположенными на нем объектами недвижимого имущества:	Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103	9 374	37:02:010405:130	Ивановская область
	Здание, наименование - магазин	Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103	316,2	37:02:010405:517	
	Здание, наименование - строение хозяйстройки, с оборудованием (электрический котел 41720) назн кад	Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, д.103а	43,2	37:02:010405:518	

9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Перечень копий документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 9.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-112987702 от 27.08.2021 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-112981276 от 27.08.2021 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-



		002/2021-112984686 от 27.08.2021 г.;
2	Технические характеристики	Не предоставлялся
3	Бухгалтерская информация	Не предоставлялась
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

9.1.2 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Объект оценки, принадлежит *на праве собственности* - Российская Федерация Ивановская область.

Под *правые собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам;

- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

9.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- ипотека (наличие залога Объекта оценки);



- сервитут;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано.

9.1.3. Характеристика района расположения объекта оценки

Объект оценки находится по адресу: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103

Ивановская область.

Ивановская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

На северо-западе граничит с Ярославской областью, на севере с Костромской областью, на востоке с Нижегородской областью, на юге с Владимирской областью. Площадь — 21 437 км², население — 976 918 чел. (2022). Областной центр — город Иваново (расстояние до Москвы — 275 км). Код региона — 37.

Численность населения области по данным Росстата составляет 976 918 чел. (2022). Плотность населения — 45,57 чел./км² (2022). Городское население — 83,4 % (2020).

Численность трудовых ресурсов за 2005 год составила 672,3 тыс. человек, занятых в экономике — 478,7 тыс. человек. Численность официально зарегистрированных безработных на начало 2007 года составила 11,7 тыс. человек, уровень безработицы — 2,1 % к экономически активному населению.

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

Валовой региональный продукт: 171 млрд рублей (2015)
ВРП на душу населения является самым низким в Центральном федеральном округе из всех русских областей РФ и по итогам 2009 года был почти в три раза ниже, чем в среднем по России.

ВРП на душу населения (тыс. денонмированных рублей)

996	997	998	999	000	001	002	003	004	005
,7	,4	,8	,8	4,2	8,9	3,4	9,2	5,7	0,0
006	007	008	009	010	011	012	013	014	015
0,3	8,9	0,7	1,3	03,3	21,9	29,4	51,2	46,0	65,5

Структуру экономики отличает высокая (для центральной России) доля сектора государственных услуг (17,6 % ВРП в 2006 году). В промышленности формируется около 34,1 % ВРП (2006) (42,2 % — 2005), из них 20,1 % в обрабатывающих производствах (прежде всего лёгкая промышленность, энергетика и машиностроение), 3,9 % (2006) — в строительном комплексе, 9,7 % — в энергетике. В агропромышленном комплексе создаётся 8,0 % ВВП (2006) (9,4 % — 2005).

В объёме промышленного производства выделяются лёгкая промышленность (32,8 % — самая высокая в России), электроэнергетика (24 %), машиностроение (20 %), пищевая промышленность (18 %) и деревообработка (3 %).

Пищевая промышленность

Наиболее крупные предприятия: Ивановский филиал ОАО «САН ИнБев» — завод-производитель популярных марок пива, ОАО «Шуйский маслоэкстракционный завод» закрыт в 2009 году, ОАО «Мясокомбинат „Шуйский“» закрыт, ЗАО «Ивановский бройлер», ОАО «Спиртзавод „Петровский“» закрыт, ОАО «Кинешемская птицефабрика».

Ведущей отраслью по объёмам производимой продукции является текстильная промышленность.

Наиболее крупные предприятия отрасли:



хлопчатобумажный комбинат «Шуйские ситцы» (Шуя) — полный цикл переработки хлопка;
ОСП "Родники Текстиль" ООО "Нордтекс" (Родники) — производство тканей для специальной и корпоративной одежды;

текстильная компания «Красная Талка» (Иваново) — производство ситца, бязи, фланели, сатина и других;

хлопчатобумажный комбинат «Тейковская мануфактура» (Тейково) — производство ситца, бязи, фланели, сатина, поплина и других;

швейные предприятия: «Яковлевская мануфактура», «Швейная фирма „Айвенго“», «Полёт», «Фабрикант», «Шуйская мануфактура», «Кармил», «ШуяТекс+», «Швейник» (Вичуга);

«Орматек» (Иваново, Кохма) — производство анатомических матрасов, подушек, на матрасников, кроватей, мебели.

По состоянию на начало 2021 года, на территории Ивановской области эксплуатировались 6 тепловые электростанции общей мощностью 874,9 МВт. В 2020 году они произвели 1454 млн кВт·ч электроэнергии.

Электроэнергия в Ивановской области вырабатывается на тепловых электростанциях. Крупнейшие объекты контролируются ПАО «Т Плюс» и АО «Интер РАО — Электрогенерация». Это Ивановская ТЭЦ-2 (200 МВт, 671,5 Гкал·час), Ивановская ТЭЦ-3 (330 МВт, 876 Гкал·час) и Ивановские ПГУ (325 МВт на основе парогазовой установки) (г. Комсомольск)

Крупнейшие линии электропередачи: ВЛ Костромская ГРЭС — Москва, ВЛ-500 кВ Костромская ГРЭС — Владимирская ПС, ВЛ 220 Костромская ГРЭС — Вичуга — 1, ВЛ 220 Костромская ГРЭС — Вичуга — 2, ВЛ 220 кВ ПС «Заря» — Вичуга. Крупнейшие подстанции расположены в Вичуге и Кинешме (ОАО «ФСК ЕЭС»). Сеть внутренних линий на 2008 год составляла 15,95 тыс. км, действовали 3912 подстанций (филиал «Ивэнерго» ОАО «МРСК Центра и Приволжья»). Объем передачи электроэнергии по сетям превышал 2,5 млрд кВт·ч в год.

На 1 января 2021 года численность сельского населения 179.668 человек, около 18% населения Ивановской области.

Ведущая отрасль сельского хозяйства — животноводство молочно-мясного направления, представлено льноводство, картофелеводство и лесное хозяйство.

В 2019 году продукция сельского хозяйства 17,2 млрд рублей, из них продукция животноводства 10,5 млрд рублей, растениеводства 6,7 млрд рублей. Индекс продукции животноводства 98,4%, средний годовой удой молока от коровы 4791 кг.

Основные транспортные узлы региона — Иваново и Кинешма. Особенностью транспортной сети является отсутствие крупных транзитных потоков, за исключением волжского водного пути. На территории области 5244 км автомобильных дорог общего пользования, из них 5017 км с твёрдым покрытием.

Протяжённость железных дорог области — 590 км, из них 345 км общего пользования.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

Анализ местоположения Объекта оценки

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Таблица 9.2 – Краткая характеристика района расположения Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Адрес объекта оценки	Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103	
Степень застройки	Более 75%	-
	25 - 75%	+
	Менее 25%	-
Характер окружающей застройки	Направление застройки – частные жилые дома, административные объекты	



Показатель	Описание или характеристика показателя
Удаленность от областного центра (расстояние от г. Иваново), км	Около 86 км
Транспортная доступность района (удаленность от федеральных трасс, наличие крупных ж/д транспортных узлов)	Транспортная доступность развита на хорошем уровне. Остановка общественного транспорта расположена в 3 мин. ходьбы (900 м).
Подъезд	К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – асфальтированная дорога
Развитость производственной и коммерческой инфраструктуры населенного пункта	Инфраструктура района расположения объекта оценки развита на хорошем уровне: в непосредственной близости расположены: Гаврилковская школа, Детский сад, частные жилые дома
Развитость инженерной инфраструктуры Объекта оценки	Отопление, электроснабжение, водоснабжение
Коммерческая привлекательность	Средняя в пределах села, что связано с местоположением. Объект оценки расположен в типовой зоне: Индивидуальные жилые дома (Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенных в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов).
Состояние окружающей среды	Чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

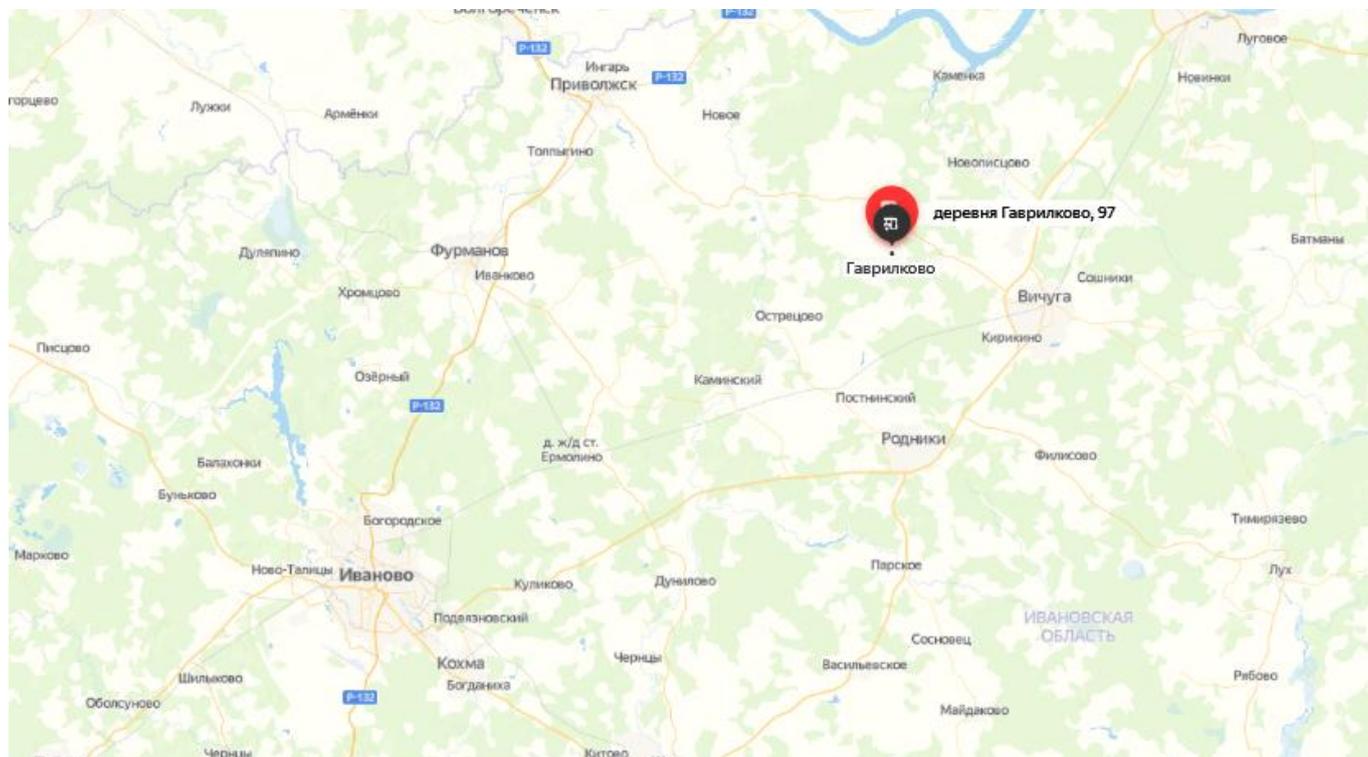


Рисунок 9.1 – Примерное расположение Объекта оценки на карте Ивановской области

Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

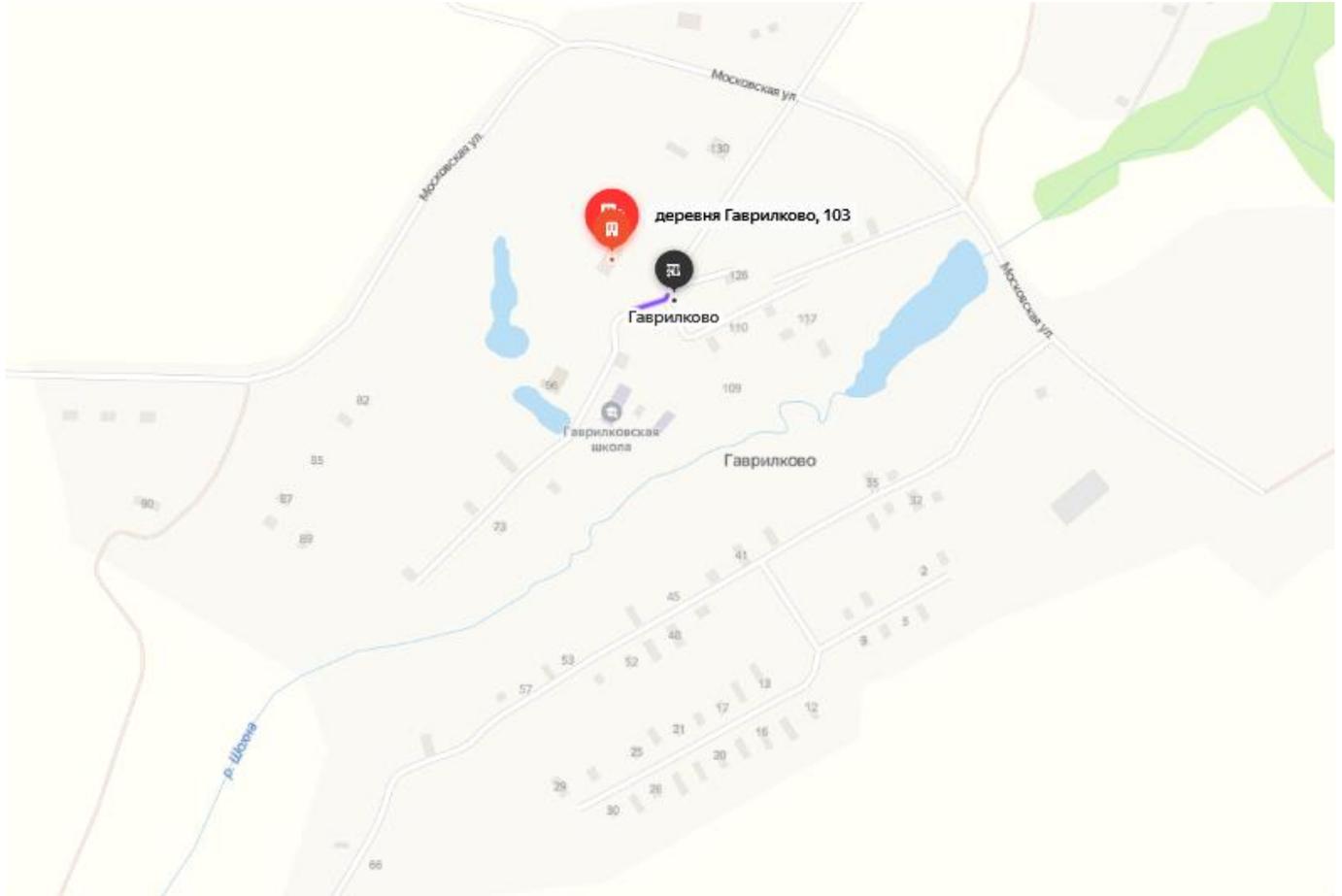


Рисунок 9.2 – Местоположение Объекта оценки в пределах поселка

Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

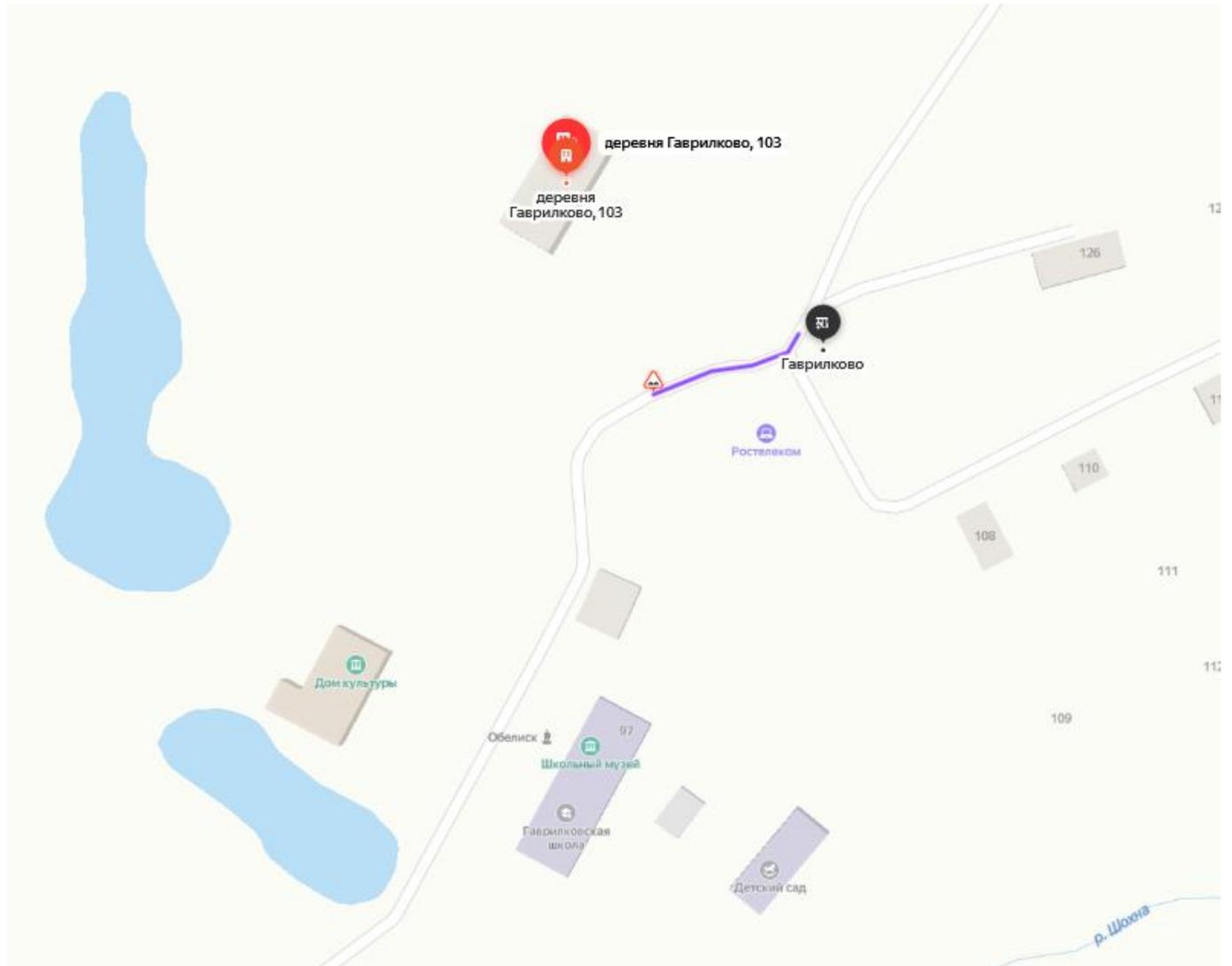


Рисунок 9.3 – Детальное расположение Объекта оценки в пределах поселка
Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

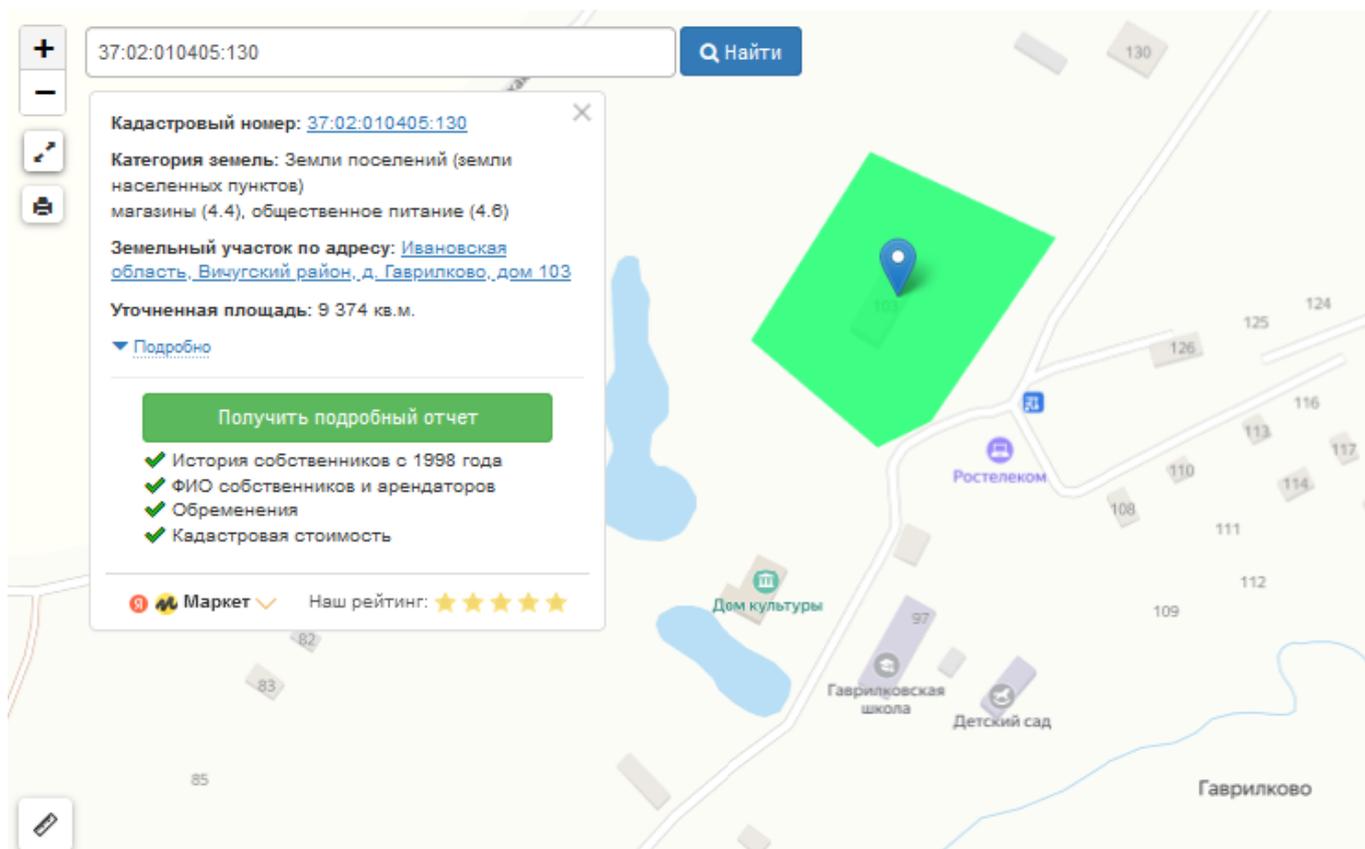


Рисунок 9.4 – Фрагмент публичной кадастровой карты
Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

9.1.4. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра. Физические свойства недвижимого и движимого имущества приведены в таблице.

Таблица 9.3. Описание Объекта оценки

Наименование объекта	Земельный участок
Адрес (местонахождение) объекта	Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Магазины (4.4), общественное питание (4.6)
Площадь, кв. м	9 374
Группа ВРИ земельных	5-ая группа Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного



участков в составе земель населенных пунктов	питания и бытового обслуживания ¹⁴
Кадастровый (или условный) номер объекта	37:02:010405:130
Кадастровая стоимость, руб.	3 613 395.78
Вид права на Объект оценки	Собственность
Субъект права	Ивановская область
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-112987702 от 27.08.2021 г.
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Форма	Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей

Таблица 9.4. Описание Объекта оценки

Объект оценки	Здание, наименование - магазин
Адрес (местонахождение) объекта	Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103
Назначение	Нежилое
Наименование по техническому паспорту	-
Литер	-
Площадь, кв.м.	316,2
Этажность	1, в том числе подземных 0
Кадастровый (или условный) номер объекта	37:02:010405:517
Объем, куб.м	-
Год постройки	1980
Износ здания, %	46 (расчет выполнен на стр. 35 настоящего отчета)
Состояние конструктивных элементов:	<i>Описание конструктивного элемента</i>
Фундамент	Ж/бетонный ленточный
Стены	Кирпич
Перегородки	Кирпич
Перекрытие	Бетонная плита
Крыша	Шифер
Полы	Дощатые
Проемы	Простые
Отделка	Оштукатурено, побелено, окрашено
Отопление	Водяное местное
Электричество	Скрытая проводка
Вид права на Объект оценки	Собственность
Субъект права	Ивановская область
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-112981276 от 27.08.2021 г.

¹⁴ Согласно ПП РО от 25.11.2014 № 778



Таблица 9.7. Описание Объекта оценки

Объект оценки	Здание, наименование -строение хозпостройки
Адрес (местонахождение) объекта	Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103
Назначение	Нежилое
Наименование по техническому паспорту	-
Литер	-
Площадь, кв.м.	43,2
Этажность	1, в том числе подземных 0
Кадастровый (или условный) номер объекта	37:02:010405:518
Объем, куб.м	-
Год постройки	1979
Износ здания, %	46 (расчет выполнен на стр. 35 настоящего отчета)
Состояние конструктивных элементов:	<i>Описание конструктивного элемента</i>
Фундамент	Кирпич
Стены	Кирпич
Перегородки	Кирпич
Перекрытие	Ж/бетонная плита
Крыша	Шифер
Полы	Дощатые
Вид права на Объект оценки	Собственность
Субъект права	Ивановская область
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-11284686 от 27.08.2022 г.

9.1.4. Сведения об износе

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости Объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

На момент осмотра технический износ устанавливался по нормативным и фактическим срокам эксплуатации зданий, а также по техническому паспорту.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_H = 1 - (1 - D_\Phi) \times (1 - D_{\text{ФУН}}) \times (1 - D_B), \{1\}$$

где:

D_H – накопленный износ;

D_Φ , $D_{\text{ФУН}}$, D_B – физический, функциональный и внешний (экономический) износы.



Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_{\text{и}} = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} \times 100, \{2\}$$

Где:

T_ф – фактический срок службы данного объекта;

T_н – нормативный срок службы данного объекта.

Нормативный срок службы представлен в таблице 9.9 для каждого оцениваемого объекта. Ввиду того, что в техническом паспорте не представлена информация о группе капитальности оцениваемого имущества, срок службы определялся исходя из данных по фундаментам, материалу стен и перекрытий имущества.

Таблица 9.8 Классификация зданий, исходя из их основных конструктивных элементов и группы капитальности

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.)	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 9.9 Расчет физического износа оцениваемого имущества

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, наименование - магазин, назначение - нежилое, площадь – 316,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:517, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103	100	1980	110	42
Здание, наименование - строение хозпостройки, назначение - нежилое, площадь – 43,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, с оборудованием (электрический котел 41720) назн, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:518, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103а	100	1980	110	42

Характеристика физического износа определена по шкале в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. №404.

Таблица 9.10 Критерии физического износа

Физический	Оценка технического	Характеристика состояния
------------	---------------------	--------------------------



износ, %		состояния	
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Согласно данным визуального осмотра, техническое состояние Объекта оценки находится в ветхом состоянии с применением среднего значения износа из возможного диапазона (30%). Состояние несущих конструктивных элементов удовлетворительное. Выполнение конструктивными элементами своих функций возможно по проведению охранных мероприятий частичного ремонта конструктивного элемента. Необходимо проведение частичных ремонтных работ, замена разбитых окон, устранение трещин в стенах, ремонт потолков, требуется выполнение отделочных работ.

Согласование физического износа.

Для определения физического износа были использованы следующие методы: Метод хронологического возраста и экспертный метод.

Таблица 9.11 *Согласование данных по физическому износу*

№ п/п	Наименование строений и сооружений	Износ по методу срока жизни, %	Вес	Экспертный износ, %	Вес	Расчетная величина износа, %
1	Здание, наименование - магазин, назначение - нежилое, площадь – 316,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:517, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103	42	0,5	50	0,5	46
2	Здание, наименование - строение хозпостройки, назначение - нежилое, площадь – 43,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, с оборудованием (электрический котел 41720), кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:518, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103а	42	0,5	50	0,5	46

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Экономическое устаревание

В процессе настоящей Оценки внешний износ оцениваемого имущества не выявлен, таким образом, $I_{\text{эу}} = 0$.

Общий накопленный износ Объекта оценки составляет:

Таблица 9.12 *Значение накопленного износа Объекта оценки*

№	Наименование строений и сооружений	Физический	Функциональный	Внешний	Накопленный
---	------------------------------------	------------	----------------	---------	-------------



n/n		износ, %	износ, %	износ, %	износ, %
1	Здание, наименование - магазин, назначение - нежилое, площадь – 316,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:517, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103	46	0	0	46
2	Здание, наименование - строение хозпостройки, назначение - нежилое, площадь – 43,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, с оборудованием (электрический котел 41720), кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:518, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103а	46	0	0	46

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель.

9.1.5. Сведения об устареваниях

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

Функциональное устаревание (обесценение) - это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, были выявлены факторы функционального устаревания.

Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценки на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к Объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания выявлены не были.

Земельный участок не подвержен устареваниям.

9.2. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Информация о текущем использовании Объекта оценки — согласно данным технической документации и данным визуального осмотра, согласно которому было установлено, что Объект оценки находится в ветхом состоянии, Оценщиком был сделан вывод о том, что Объект оценки не используется, ввиду физического износа.

9.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические



объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к *недвижимому имуществу*.

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наилучшее и наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ ННЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

9.4. Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о начальной и остаточной стоимости Объекта оценки Заказчиком не представлен.

9.5. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности - Российская Федерация Ивановская область.



10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) **законодательная разрешенность** – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

По «Правилам землепользования и застройки города Белая Калитва» на карте градостроительного зонирования территории городского округа выделены территориальные зоны. Объект оценки относится к зоне Ж-1.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами индивидуальной жилой застройки, высотой не выше трёх надземных этажей, малоэтажными многоквартирными жилыми, домами высотой не выше четырех надземных этажей (Ж1)

1.1. Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- 1) Для индивидуального жилищного строительства (2.1) (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек);

- 2) Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) (размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных);

- 3) Блокированная жилая застройка (2.3) (размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования(жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха);

- 4) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) (размещение малоэтажных



многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома);

5) Обслуживание жилой застройки (2.7) (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны);

6) Общежития (3.2.4) (размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения; за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7);

7) Бытовое обслуживание (3.3) (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);

8) Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом);

9) Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) (размещение спортивных Магазинов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях);

10) Площадки для занятий спортом (5.1.3) (размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры));

11) Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий);

12) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) (размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега);

13) Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2) (размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

14) Магазины (4.4) (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

15) Общественное питание (4.6) (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

16) Оказание социальной помощи населению (3.2.2) (размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, Магазинов по интересам);

17) Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1) (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных);



18) Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1) (размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев);

19) Деловое управление (4.1) (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

20) Банковская и страховая деятельность (4.5) (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги);

21) Гостиничное обслуживание (4.7) (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

22) Хранение автотранспорта (2.7.1) (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9);

23) улично-дорожная сеть (12.0.1) (размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов вело транспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границе городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств);

24) Благоустройство территории (12.0.2) (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов);

25) Земельные участки общего назначения (13.0) (земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования);

26) Ведение огородничества (13.1) (осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур);

27) Ведение садоводства (13.2) (осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей);

28) Историко-культурная деятельность (9.3) (сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм).

1.2. Условно разрешенные виды использования:

1) Оказание услуг связи (3.2.3) (размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи);

2) Осуществление религиозных обрядов (3.7.1) (размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги);



3) Связь (6.8) (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3).

Таким образом, юридически возможно размещение объектов торгово-офисного и жилого назначения

- 2) **физическая возможность** – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) **финансовая осуществимость** – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) **максимальная эффективность** – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.
- 5) **потенциал местоположения** – рядом с объектом оценки располагаются школы, продуктовые и строительный магазины. Из этого можно сделать вывод, что Объект оценки относится к сегменту торгово-офисных.
- 6) **рыночный спрос** – т.к. объект оценки располагается вблизи с ТЦ, в зоне жилой застройки, с хорошей транспортной развязкой, то спрос на здание будет высоким.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования (ст. 20 ФСО № 7).

Далее произведем анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями. Согласно данным, предоставленным Заказчиком, на земельном участке располагаются следующие объекты:

№ п/п	Наименование строений и сооружений
1	Здание, наименование - магазин, назначение - нежилое, площадь – 316,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:517, местоположение: Ивановская область, р-н Вичутский, д. Гаврилково, д. 103
2	Здание, наименование - строение хозпостройки, назначение - нежилое, площадь – 43,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, с оборудованием (электрический котел 41720) , кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:518, местоположение: Ивановская область, р-н Вичутский, д. Гаврилково, д. 103а

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения расположенных на земельном участке улучшений и их технического состояния.

Далее в таблице 10.1 произведен анализ конструктивных особенностей улучшений.

Таблица 10.1 – Анализ конструктивных особенностей улучшений

Варианты использования объекта	Торгово-офисное	Производственно-складское	Объект свободного назначения	Недвижимость специального назначения
Сохранение текущих конструктивных решений	+	+	+	+
Ремонт	+	+	+	-
Реконструкция	-	-	-	-

Далее в таблице 10.2 произведем анализ альтернативного использования улучшений

Варианты использования объекта	Торгово-офисное	Производственно-складское	Объект свободного назначения	Недвижимость специального назначения
--------------------------------	-----------------	---------------------------	------------------------------	--------------------------------------



Юридическая допустимость	+	+	+	-
Экономическая целесообразность	Требуются затраты на ремонт	Требуются затраты на ремонт	Требуются затраты на ремонт	-
Физическая возможность	+	+	+	-
Эффективность изменений (стоимость объекта)	Не изменится	Изменится	Изменится	Не изменится
Вывод о наиболее эффективном использовании	-	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование	-

Проведенный выше анализ альтернативного использования улучшений земельного участка позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием улучшений земельного участка, соответствующий критериям юридической допустимости, физической осуществимости и экономической целесообразности соответствует вариант использования улучшений в качестве объекта недвижимости свободного назначения и производственно-складского назначения.

Учитывая вышеперечисленное, а также объемно-планировочные решения улучшений, расположенных на земельном участке, Оценщик сделал вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующими улучшениями является его текущее использование.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование по назначению, в качестве земельного участка Магазины (4.4), общественное питание (4.6).

Учитывая текущее использование, местоположение, конструктивные особенности, архитектурно-планировочные решения, инженерно-техническое обеспечение недвижимого имущества наиболее эффективным использованием, по мнению Оценщика, является эксплуатация объекта в соответствии с его разрешенным функциональным назначением, после проведения капитального ремонта.



11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

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

Положение России в мире

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация Ивановская область унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и сертифицируется «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую геополитическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и остановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года обрушили спрос на всех рынках и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители стали наращивать цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 (2022) год: США +7,0 (4,9) %, КНР - +8,1 (5,7) %, Германия - +3,6 (4,1) %, Великобритания - +7,0 (4,8) %, Япония - +2,8 (3,0) %. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые



индексы и курсы акций, котирующихся на мировом рынке компаний. Это происходит на фоне значительной инфляции, обесценивания национальных валют и жёсткой борьбы глобальных центров за ресурсные и сбытовые рынки.

Массовые беспорядки («цветные революции») и военные конфликты, организованные из-за рубежа, в Сирии с 2011 года, в Белоруссии и Армении в 2020-21 гг., в Казахстане 2 – 9 января 2022 года и стабилизация ситуации благодаря России в очередной раз демонстрирует, что наша страна является ведущим центром и гарантом политической и экономической надежности в энергетике, международной торговле и логистике евроазиатского региона.

Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

№		2020 г.		Янв-сент 2021г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	+4,6
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+7,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	+4,1

		2020г.	Янв-ноябрь 2021г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-1,7	+5,2
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,5	-1,1
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+5,5
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	н/д
8.	- жилых помещений	+32,5	+25,4
9.	- нежилых помещений	-5,5	+18,1 (янв-сент)

10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6	+39,1
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+5,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+4,3
13.	трубопроводного	-8,0	+7,4
14.	автомобильного	-1,4	+5,6
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+7,5
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	-17,3	+18,1
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	-20,7	+24,2
18.	Внешнеторговый оборот (январь-окт 2021, млрд долл.США), (сальдо положительное)	-15,3	+38,0
19.	в том числе: экспорт товаров	-21,0	+45,3
20.	импорт товаров	-5,8	+27,9
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-сентябрь 2021, руб.:		
22.	- номинальная	+6,0	+9,2
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+2,7
24.	Ключевая ставка с 20.12.2021г., %	+4,25	+8,5
25.	Инфляция (годовая) на конец октября 2021 года (г/г)	+5,7	+8,4



(в текущих ценах)

		2020/2019, %	2021/2020, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-октябрь 2021 г.	-29,6	+2,6р
27.	Кредиторская задолженность на 01.12	+2,4	+19,5
28.	просроченная		5,3 % от кредиторск задолж
29.	Депозиты и прочие привлечённые банками средства юридических лиц, на 01.12	+0,3	+16,6
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.12	+9,2	+3,6
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.12	+4,5	+11,9
32.	Кредиты физическим лицам на 01.12	+12,7	+23,6
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+24,9
34.	- <u>средневзвешенная ставка</u> на 01.12	8,7%	7,70% - повышается
35.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,6%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-октябрь		
	- доходы	+1,8	+27,7
37.	- расходы	+13,2	+10,1
38.	- профицит, млрд. руб.	-1860,4	+3589,0
39.	<u>Международные резервы</u> , на 24.12.21г. 630,5 млрд. долл. США	+15,4	+6,4
40.	<u>Фонд национального благосостояния</u> , на 01.12.21г. 185,2 млрд. долл. США	13,5	+4,4
41.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.12.21г. 58,6 млрд. долл. США		+6,7

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП в сопоставимых ценах составлял +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., средний ежегодный прирост составлял +4,6%.

В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%).

По итогам за два 2020-2021 года многие ключевые показатели прямо и косвенно показывают стагнацию или ухудшение экономического положения по сравнению с 2019 годом:

- в сельскохозяйственном производстве за два года рост минимальный +0,3%;
- грузооборот транспорта - (+0,5%);
- пассажирские перевозки – падение на -15,4%;
- розничная торговля - +3,1%, но платные услуги - - 2,4%, общепит - -12,7%;
- инфляция за два года официальная - +14,6%, но реальная, по данным Ромир, - +28,6% и, учитывая

высокую импортозависимость России, может увеличиться ещё больше. По мнению экономиста Хазина М.Л. <https://radiosputnik.ria.ru/>, инфляция в США в 2021 году - +25%;

- финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост депозитов +16,9% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6,1%) означает отказ большей части организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+22,4%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+16,9%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в целом означают снижение финансовой устойчивости значительного их числа, нарастание закредитованности и зависимости от банков, проблемы с выплатой зарплат, неуверенность и отсутствие перспектив развития частного бизнеса, дальнейшее нарастание структурных перекосов в экономике (предприятия одних отраслей пока ещё держатся «на плаву», других - погибают);



- рост кредитов населения (+39,3%), превышающий рост номинальных зарплат (+15,8%), при высокой реальной инфляции (+28,6%) и ухудшении финансового положения организаций-работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности значительной части населения, что чревато социальными конфликтами;

- рост ввода в эксплуатацию жилья (+66,2%) объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля, вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также ростом объемов ипотечного кредитования (+45,8%), обусловленного поддержкой государством ипотечного кредитования в период пандемии 2020-2021 годов.

Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате пандемии и импортозависимости не позволяет надеяться в ближайшей перспективе на ощутимый рост доходов бизнеса и населения и ждёт от государства изменения социально-экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и финансово-кредитной политики, реальной поддержки и создания условий развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и населения.

Учитывая относительную политическую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные накопленные золотовалютные резервы, ресурсные возможности страны и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей в 2021 году, политическую и социально-экономическую обстановку в стране относительно большинства других стран можно считать устойчивой, но ожидающей серьезных мер регулирования со стороны государства.

Россия – одна из самых влиятельных, политически и экономически стабильных стран с богатейшими ресурсами, что гарантирует уверенное и поступательное экономическое развитие.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

Отрицательные показатели экономики и денежная эмиссия 2020 года предвещали инфляцию и девальвацию, а стимулирование государством ипотечного кредитования по относительно низким ставкам поддержали спрос на рынке недвижимости. Эти меры позволили спасти от массового банкротства инфраструктуру рынка недвижимости и строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

В 2021 году локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался значительный рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними - земельных участков под жильё.

По данным Росреестра за девять месяцев 2021 года:

– общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 2,8 млн. (+24% к 9 мес. 2020г.)

– договоров участия в долевом строительстве - 632 тыс. (+29%),

– на вторичном рынке жилья - 3 млн. сделок (+22%).

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность, стабильность и защиту собственности, комплексное развитие территорий и инфраструктуры, умеренные налоги на бизнес привлекают новые инвестиции, приведут к росту экономики, росту доходов и росту активности на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми ресурсами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Повышаются требования к качеству строительства, нормам площади и функциональным свойствам зданий. Растет спрос на новые и реконструированные здания и помещения. По мере становления экономики нового технологического уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.



3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Раздача денег и кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них. Неизбежно сопутствующие этому дисбалансы между отраслями потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Этому «способствуют» и внешнеполитические, и внешнеэкономические факторы нестабильности (т.н. «зеленая повестка», привязка рубля к мировым валютам, санкции США, украинская истерия, влияние мировых цен на госбюджет и ценообразование при большой импортозависимости и т.д.). Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Нужны экстренные адресные меры госрегулирования, контроля, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых вытянет впоследствии остальную экономику, но при сегодняшнем либерально-рыночном экономическом курсе это маловероятно. В ином случае экономику ждёт высокая инфляция, девальвация рубля, стагнация, рецессия.

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2021.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
5. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmkg-za-god-vyrosli-na-17>,
6. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Источник информации: <https://statielt.ru> (Анализ подготовлен на дату 12.01.2022 г.)

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Социально-экономическое развитие Ивановской области в январе 2021 года

Оборот организаций по итогам января 2021 года составил 300,2 млрд рублей или 101,6% к уровню января 2020 года. Наибольший рост оборота обеспечен предприятиями сельского хозяйства; добычи полезных ископаемых; обрабатывающих производств; обеспечения электрической энергией, газом и паром;



кондиционирования воздуха; водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений; строительства; деятельности в области информации и связи; государственного управления и обеспечения военной безопасности; деятельности в области здравоохранения и социальных услуг; социального обеспечения; административной и сопутствующей деятельности дополнительных услуг.

Индекс промышленного производства области по итогам января 2021 года составил 120,5% по сравнению с январем 2020 года (в РФ – 97,5%).

Увеличение объемов отмечается по всем видам деятельности промышленного производства.

Добыча полезных ископаемых в январь 2021 года по сравнению с январем 2020 года увеличилась практически в 2 раза (в РФ – снижение на 7,1%). Положительная динамика сложилась за счет деятельности предприятий по добыче угля – рост на 78,8%. Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на предприятиях добывающего сектора составил 2,6 млрд рублей.

Рост объемов производства отмечается по виду деятельности «обрабатывающие производства» – на 18,4% (в РФ снижение – на 1%). Предприятиями обрабатывающих производств в январе 2021 года отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 59,4 млрд рублей, что составляет 70,9% совокупного объема отгруженной промышленной продукции. Выпуск продукции по сравнению с январем 2020 года увеличен на предприятиях по шестнадцати видам деятельности, на двенадцати из них темпы роста составили свыше 113,6%.

В машиностроительном секторе, где сформировано 18,6% общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств, по сравнению с январем 2020 года выросло производство электрического оборудования – в 2 раза (в РФ – снижение - на 2,1%); производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 65,3% (в РФ – рост на 7%), производство прочих транспортных средств и оборудования – в 25,8 раза (в РФ – снижение на 0,4%). Больше, чем в январе 2020 года, изготовлено аппаратуры коммуникационной, аппаратуры радио- или телевизионной передающей; телевизионных камер; прочих приборов контрольных величин; универсальных электродвигателей переменного и постоянного тока; комбайнов зерноуборочных; двигателей гидравлических и пневматических; трансформаторов электрических; прицепов-цистерн и полуприцепов-цистерн для перевозки нефтепродуктов, воды и прочих жидкостей. Наряду с этим снижено производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 7,2% (в РФ – снижение на 6,6%); производство компьютеров, электронных и оптических изделий на 20,1% (в РФ – рост на 16,9%).

В январе 2021 года по сравнению с январем 2020 года увеличено производство резиновых и пластмассовых изделий на 24% (в РФ – рост на 12%).

Индекс производства кокса, нефтепродуктов в январе 2021 года по сравнению с январем 2020 года составил 105,1% (в РФ – 91,8%).

Выросло производство химических веществ и химических продуктов – на 36%, производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, осталось на уровне января 2020 года (в РФ – рост на 9,2% и 74,9% соответственно).

За январь 2021 года по сравнению с январем 2020 года выросло производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования на 13,6% (в РФ – снижение на 6,2%), производство металлургической продукции – на 9,7% (в РФ – снижение на 3,1%). Предприятиями данных видов деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 8,8 млрд рублей, что обеспечило 316,2% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

В январе 2021 года по сравнению с январем 2020 года в Ивановской области снижено производство кожи и изделий из кожи – на 2,2% (в РФ – снижение на 11,4%), а также снижены объемы обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения на 12,2%. (в РФ – рост на 3,4%). При этом выросло производство одежды – на 31,3% (в РФ – рост на 3,9%), производство текстильных изделий на 15,3% (в РФ – рост на 11,5%), производство бумаги и бумажных изделий на 3,9% (в РФ – рост на 1%), выпуск полиграфической продукции и копирования носителей информации – на 22,4% (в РФ – снижение на 21,2%).



В январе 2021 года по сравнению с январем 2020 года объем производства прочей неметаллической минеральной продукции снижен на 6,3% (в РФ – снижение на 0,8%).

Индекс производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» по итогам января 2021 года составил 118,8% к уровню января 2020 года (в РФ – 107,3%). Отмечается увеличение генерации электроэнергии на 21,2%, пара и горячей воды – на 29,2%, при этом отмечается снижения производства газообразного топлива – на 0,2%. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 18,7 млрд рублей (в действующих ценах на 12,4% больше, чем за январь 2020 года) и сформировано 22,3% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

Индекс производства по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по итогам января 2021 года составил 113,9% к уровню января 2020 года (в РФ – 110,7%). Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 3,1 млрд рублей и сформировано 3,7% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

По оперативным данным в 2020 году по полному кругу организаций освоено 323,8 млрд рублей инвестиций в основной капитал или 106,2% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года (в РФ – снижение на 1,4%).

В январе 2021 года хозяйствами всех категорий произведено продукции сельского хозяйства на 6,8 млрд рублей, что на 1,8% меньше, чем за январь 2020 года.

Посеяно озимых зерновых культур - 2,9 млн га, из которых возшло 84,7%. План по внесению минеральных удобрений в первом полугодии 2021 года составляет 207,3 тыс. тонн в д.в. Обеспеченность на первое полугодие 2021 года составляет 117,5 тыс. тонн в д.в. (56,7% от потребности).

В январе 2021 года всеми категориями хозяйств произведено: молока – 46,3 тыс. тонн (100,1% к уровню января 2020 года), яиц – 95,7 млн штук (70,4% к уровню января 2020 года), мяса (скот и птица на убой в живом весе) – 20,7 тыс. тонн (104,9% к уровню января 2020 года).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2021 года составил 7,3 млрд рублей, что в 1,6 раза (в сопоставимых ценах) больше, чем в январе 2020 года (по России – 100,1%). Введено в эксплуатацию 65,7 тыс. кв. метров жилья.

Индекс потребительских цен в январе 2021 года к декабрю 2020 года составил 100,5%. Цены на продовольственные товары выросли на 0,8%, на непродовольственные товары – на 0,5%, на платные услуги населению – на 0,1%.

По итогам января 2021 года оборот розничной торговли составил 81,7 млрд рублей, что на 4,2% больше, чем в январе 2020 года (в среднем по России – снижение на 0,1%), оборот общественного питания – 3,2 млрд рублей и увеличился на 2,8% (в России – снижение на 11,9%). Объем платных услуг, оказанных населению Ивановской области в январе 2021 года, составил 18,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 3,2% меньше, чем в январе 2020 года (в среднем по России – снижение на 9,4%).

Среднемесячная заработная плата по полному кругу предприятий по оперативным данным за 2020 год составила 35 562,9 рублей, что на 5,3% больше, чем в 2019 году (в России – на 6,0%). Рост заработной платы наблюдался по всем основным видам деятельности.

Среднесписочная численность работников по полному кругу предприятий области в 2020 году по сравнению с 2019 годом снизилась на 1,1% и составила 1 039,2 тыс. человек.

По состоянию на 1 февраля 2021 года численность безработных составила 101,3 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 4,8%.

В ходе реализации мероприятий в январе 2021 года содействие в трудоустройстве было оказано 4 693 гражданам. Оплачиваемые общественные работы были организованы для 422 граждан.

На профессиональное обучение было направлено 66 безработных граждан.

На 01.02.2021 банк вакансий службы занятости содержал 63 863 вакансии, из них 62,7% – по рабочим профессиям.

По итогам 2020 года миграционная ситуация характеризуется ростом числа прибывших в Ростовскую область.

Их количество превысило число выбывших на 13 241 человека (в 2019 году наблюдался рост на 13 518 человек).



В 2020 году крупными и средними организациями области (по оперативным данным) получено 158,3 млрд рублей прибыли, что в 1,5 раза превысило уровень 2019 года. Убытки за 2020 год сократились в 4,2 раза.

Рост прибыли обеспечен предприятиями сельского хозяйства (в 6,1 раза), торговли (в 1,5 раза), строительства (на 9,9%); обрабатывающих производств (на 1,9%).

Удельный вес убыточных организаций по итогам 2020 года в общем количестве крупных и средних организаций составил 26,4% (по России - 29,4%).

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций по состоянию на 1 января 2021 года составила 558,6 млрд рублей и уменьшилась за месяц на 3,8%. Просроченная задолженность за месяц сократилась на 5,9% и составила 26,5 млрд рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 1 января 2021 года сложилась в объеме 742,4 млрд рублей, за месяц она сократилась на 1,6%. Просроченная задолженность за месяц уменьшилась на 2,7% и составила 135,0 млрд рублей.

Источник информации: <https://www.donland.ru/result-report/947/>

Вывод: Социально-экономические показатели Ивановской области находятся на достаточном уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объект оценки принадлежит к сегменту *коммерческой недвижимости (торгово-офисного и производственно-складского назначения)*.

Классификация объектов офисно-торгового назначения представлена согласно данным



«Справочника оценщика недвижимости – 2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.:

1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)
2. Офисные объекты класса С и ниже
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них
4. Стрит-ритейл
5. Объекты свободного назначения
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
 - Городские отели
 - Загородные отели
 - Специализированные спортивные объекты
 - Культурно-развлекательные центры
 - Объекты общественного питания
 - Автоцентры

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что оцениваемое имущество, а именно: Здание, наименование -магазин, площадью 316,2 кв.м принадлежит к сегменту объектов свободного и торгового назначения.

Классификация объектов производственно-складского назначения представлена согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.:

7. Универсальные производственно-складские объекты
8. Специализированные высококласные складские объекты
9. Объекты, предназначенные для пищевого производства
10. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения
11. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что оцениваемое имущество, а именно: Здание, наименование - строение хозпостройки, с оборудованием (электрический котел 41720) площадью 43,2 кв.м., принадлежит к сегменту универсальных производственно-складских объектов.

В соответствии со ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- Земли населенных пунктов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объект оценки относится к землям населенных пунктов.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки», ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. представлена иная классификация. В таблице приведено соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.



Таблица 11.2.1 – Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	ВРИ 3, 9, 10, 11, 13
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	ВРИ 5, 6, 7, 17
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	ВРИ 15
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения домов средне этажных жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажных жилых домов Земельные участки общежитий	ВРИ 1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	ВРИ 2, 4
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	ВРИ 8, 14



6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых) Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	ВРИ 3, 5, 9, 13
---	--	--	--	-----------------

Категория земель / разрешенное использование земельного участка.

На основании анализа рынка земельных участков выявлено, что одним из ценообразующих факторов является разрешенное использование земельного участка. Наиболее высоким индексом стоимости обладают объекты для застройки коммерческого характера. Данный фактор косвенно связан непосредственно с местоположением земельных участков. В соответствии с п. 22 ФСО № 7 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. То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам. Вид разрешенного использования и класс земель может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов. По документу разрешенное использование земельного участка: магазины (4.4), общественное питание (4.6).

Согласно данным ПП РО от 25.11.2014 г. №778 оцениваемый земельный участок относится к 5-й группе: Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

В соответствии с данной таблицей и исходя из анализа окружающей застройки, оцениваемый земельный участок относится к земельным участкам под размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Рынок Земельных участков.

К земельным участкам, как правило, не применимы основные критерии и параметры, применяемые для объектов строительства. Учитывая специфику объектов подобного рода, определяющим параметром всегда является НЭИ (наиболее эффективное использование). Назначение земельного участка, указываемое в предложении, или даже в самих правоустанавливающих документах, чаще всего не отражает реальную характеристику ценности соответствующего земельного участка. К примеру, в случае собственности, указанное в свидетельстве разрешенное использование является всего лишь атавизмом российской



бюрократической системы, само же разрешенное использование будет намного шире, исходя из градостроительной зоны, в которой расположен данный участок. В случае с арендой, указанное в договоре разрешенное использование более соответствует текущей ценности участка, но только не реальной. Во-первых, назначение зачастую указывается слишком конкретно, и возможность его уточнения или даже изменения в определенных пределах все равно остается возможным при минимальных градостроительных рисках, во-вторых, при возможности выкупа участка в собственность, его потенциальная ценность также увеличивается.

Таким образом, говоря о структуре предложения земельных участков, следует выделять наиболее глобальные и общие разрешенные использования, отражающие больше наиболее эффективное из возможных вариантов использования соответствующего участка. В целях анализа структуры, таким образом, предложение земельных участков может быть структурировано по назначению следующим образом:

Участки коммерческого использования – офисное, торговое назначения или общественное питание;

Участки производственно-складского использования – производство, промышленное складирование, логистические центры.

Участки жилого назначения – индивидуальное жилищное строительство, комплексная или точечная жилая застройка.

Ценовое зонирование.

Традиционное зонирование по районам города в отношении рынка земельных участков не будет отражать реальную картину. Традиционно Центральные районы несколько дороже остальных, хотя, к примеру, в случае с территориями для торговых центров, данный факт может не играть никакой роли. Наиболее ценными будут общие ресурсные и градостроительные характеристики участка. Однако с точки зрения ликвидности, принадлежность к району может иметь важное значение.

В целом, структура предложения по районам выглядит следующим образом:

Реальное, и самое значительное влияние на стоимость предложения оказывает принадлежность участка к наиболее востребованным зонам, которые неравномерно распределены по районам города. Основным параметр этих зон – расположение в непосредственной близости от так называемых коридоров – в случае с коммерческими участками или участками для жилья – и расположение в приоритетных промышленных зонах – для земель производственно-складского и коммерческого назначения.

Физические характеристики.

Основные физические параметры, влияющие на ценность земельного участка: площадь и форма. С данной точки зрения наиболее предпочтительными будут являться участки, имеющие правильную прямоугольную форму, однако итогового существенного влияния на стоимость участка, на сегодняшний день форма и границы участка не оказывают. Скорее всего, данный показатель влияет на ликвидность участка.

Что же касается площади участка, то имеет место некоторое различие в ценах предложения в зависимости от площади участков. Данное различие выражается в следующем:

Прямое влияние на стоимость одного квадратного метра не всегда будет пропорционально разнице в площади. То есть, участки меньшей площади не обязательно будут иметь большую стоимость одного квадратного метра. Однако максимум стоимости одного квадратного метра будет именно на участках меньшей стоимости, а минимум, в свою очередь, на участках с большей площадью.

Учитывая, в принципе, слабую степень формирования единых и понятных показателей ценообразования, разброс цен по всему диапазону предложения достаточно неоднороден. Однако следует учесть тот факт, что участки различной площади интересны для различных сегментов потребителей и именно с этой точки прослеживается некоторое, хотя и весьма условное, разделение для участков нежилого назначения.

Для участков коммерческого использования характерно различие в трех группах:

Участки менее 0,2-0,3 га – участки, которые будут востребованы предпринимателями для строительства точечных объектов;



Участки от 0,2-3га - как правило будут необходимы частным инвесторам или ведущим сетевым операторам для строительства супер- и гипермаркетов, либо бизнес центров, либо небольших комплексов, которые помимо прочего могут включать гостиницы и объекты сферы услуг;

Участки более 3 га - прежде всего, необходимы крупным инвесторам любого рода и ведущим сетевым операторам для строительства моллов, либо крупных коммерческих комплексов, включающих офисные центры, гостиницы и объекты торговли.

В этом сегменте структура предложения на сегодняшний день выглядит следующим образом:

Для участков производственно-складского назначения характерно различие в двух группах:

Участки менее 5 га. - представляют интерес для небольших производств и единичных терминалов среднего формата;

Участки более 5 га. - как правило, наиболее востребован в этом сегменте для строительства производственных объектов, либо крупных терминалов и комплексов, как минимум регионального масштаба.

Ценообразование.

Основными факторам, влияющими на цену предложению являются назначение участка и его месторасположение.

Не всегда существенный, но следующий по степени влияния фактор – правовое положение. Собственность всегда является приоритетом, и стоимость участка, находящегося в собственности, скорее всего будет выше, при этом разница в стоимости может достигать 20-30% при аналогичных других показателях. Однако, к примеру, для участков под комплексную жилую застройку аренда с полученным разрешением на строительство может даже иметь большую стоимость одного квадратного метра земли.

Таким образом, на равных с правовым состоянием самого участка на его стоимость будет влиять степень проработанности градостроительных рисков. Чем она выше, тем выше и стоимость, при этом разница может достигать 100%. Во всех сегментах к минимумам будут тяготеть цены участков без одобренных технических подключений к инженерным сетям, с плохой геометрией и несоответствующей категорией земель.

Самым же влияющим на стоимость участка показателем является его ресурсные возможности. Для участков больших площадью полностью, а для коммерческих участков с небольшими форматами – довольно часто, стоимость находится в прямой зависимости от возможного итогового выхода продаваемых площадей, полученных после его освоения согласно определенному для НЭИ.

В целом, диапазоны цен предложения в зависимости от назначения и разницы в площади.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений

При анализе рынка земельных участков была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах массовой информации Ивановской области. Рынок земельных участков недостаточно развит. Были подобраны аналоги, находящиеся в д. Гаврилково, а также в близлежащих районах Ивановской области.

Таблица 11.3.1. Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Адрес	Ивановская обл, Родниковский р-н, г. Родники, ул. 9 Января, д.50	Ивановская область, Фурмановский район, в районе д. Косогоры	Ивановская обл, Фурмановский р-н, сад. Товарищество «Шача»	Ивановская область, Вичуга, Бонячки
Кадастровый номер	37:15:012002:13	37:19:013271:538	37:19:012603:10	н/д
Общая площадь, кв.м.	850,0	934,0	820,0	4 000,0
Цена предложения, руб.	6 974	189 424	49 000	5 500 000
Стоимость 1 кв.м.	8	203	60	1 375



Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов
		складская площадка		для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Расположение относительно красной линии	В непосредственной близости к красной линии	В непосредственной близости к красной линии	В непосредственной близости к красной линии	В непосредственной близости к красной линии
Транспортная доступность	Возможность подъезда грузового и легкового автотранспорта			
Наличие улучшений	условно свободный	условно свободный	условно свободный	условно свободный
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Дата предложения (сделки)	май 2022	май 2022	май 2022	май 2022
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Контакты	б/н	б/н	б/н	89 206 775 777
Источник информации	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000004310000000118_4/(lotInfo:info)	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000009280000000002_1/(lotInfo:info)	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000004310000000161_8/(lotInfo:info)	https://www.avito.ru/vic_huga/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_pro_mnaznacheniya_1854308205
Дополнительная информация	<small>Заказчик информации - Заказчик участка 0004310000000118_4 в городе Иваново, обл. Ивановская обл., Россия, с.п.б. в/б. № 01/17/02/2022-11 не имеет.</small>	<small>Заказчик информации - Заказчик участка 0009280000000002_1 в городе Иваново, обл. Ивановская обл., Россия, с.п.б. в/б. № 01/17/02/2022-11 не имеет.</small>	<small>Заказчик информации - Заказчик участка 0004310000000161_8 в городе Иваново, обл. Ивановская обл., Россия, с.п.б. в/б. № 01/17/02/2022-11 не имеет.</small>	<small>Заказчик информации - Участок 40 сот. про. назначения в п.с.п.б. в/б. № 01/18/02/2022-11 в городе Иваново, обл. Ивановская обл., Россия, с.п.б. в/б. № 01/18/02/2022-11 не имеет.</small>

Таблица 11.3.2. Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений

Характеристики	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7	Объект-аналог № 8	Объект-аналог № 9
Адрес	Ивановская область, Родниковский р-н, микрорайон Машиностроитель	Ивановская область, Кинешма, Вичугская ул.	Ивановская область, Кинешма, ул. Баха, 16	Ивановская область, Южский р-н, Южское городское поселение	Ивановская область, Тейково, пл. Ленина
Кадастровый номер	н/д	н/д	н/д	37:21:050414:82	н/д
Общая площадь, кв.м.	3 300,0	2 000,0	900,0	34 545,0	3 400,0



Адрес	Ивановская область, Иваново, ул. Калашникова, 28	Ивановская область, Иваново, местечко Минеево	Ивановская область, Иваново, Ленинский район	Ивановская область, Ивановский р-н, Богданихское сельское поселение, д. Орьмово- Малое
Кадастровый номер	н/д	н/д	н/д	н/д
Общая площадь, кв.м.	2 000,0	1 763,0	2 600,0	100 000,0
Цена предложения, руб.	8 000 000	18 000 000	2 490 000	15 000 000
Стоимость 1 кв.м.	4 000	10 210	958	150
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов для продовольственного магазина	Земли населенных пунктов Для размещения топливо заправочного комплекса	Земли населенных пунктов промышленного назначения
Расположение относительно красной линии	В непосредственной близости к красной линии	В непосредственной близости к красной линии	В непосредственной близости к красной линии	В непосредственной близости к красной линии
Транспортная доступность	Возможность подъезда грузового и легкового автотранспорта	Возможность подъезда грузового и легкового автотранспорта	Возможность подъезда грузового и легкового автотранспорта	Возможность подъезда грузового и легкового автотранспорта
Наличие улучшений	условно свободный	условно свободный	условно свободный	Бетонная конструкция
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Дата предложения (сделки)	май 2022	май 2022	май 2022	май 2022
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Контакты	89109909845	89106805443	89 508 891 165	89 584 610 407
Источник информации	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_2309678667	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_979867055	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._promnaznacheniya_2264026567	https://www.avito.ru/kohma/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_2405238472



		20							ул. Суворова, 20
4	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000015500000000003_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, п. Верхний Ландех, ул. Западная, д. 22.	811	100 000	123	1093	Право собственности	б/н	нежилое здание, общая площадь 81.1 кв.м., кадастровый номер 37:01:020308:80, адрес (местоположение) объекта: Ивановская область, п. Верхний Ландех, ул. Западная, д. 22. Здание находится в собственности Верхнеландеховского муниципального района, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (запись регистрации от 06.05.2015 № 37-37/010-37/013/001/2015-280/1) и входит в состав имущества казны Верхнеландеховского муниципального района. - земельный участок с кадастровым номером 37:01:020308:25, адрес (местоположение) объекта: Ивановская область, п. Верхний Ландех, ул. Западная, д. 22, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения здания объекта образования, общей площадью 1093 кв.м. Земельный участок находится в собственности Верхнеландеховского муниципального района, что подтверждается выпиской из ЕГРН (запись регистрации от 25.08.2015 № 37-37/010-37/013/2015-523/1).
5	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007300000000002_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Ленина, д.32.	534,3	1 974 000	3 695	534	Право собственности	б/н	Столовая, здание, нежилое, кадастровый номер 37:08:050204:121, общей площадью 534, 3 кв.м., количество этажей 2, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Ленина, д.32.
6	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000043100000000033_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, г. Заволжск, ул. Спортивная, д. 8	738	10 077 900	13 656	385,8	Право собственности	б/н	Земельный участок категории земель земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для эксплуатации административного здания, площадью 738 кв.м., кадастровый номер 37:04:040301:2, нежилое двухэтажное здание – Административное Отделение Федерального казначейства,



									площадью 385,8 кв.м. кадастровый номер 37:04:040301:86, движимое имущество – дизель-генераторная установка (ДГУ). Полное описание см. в прикрепленном файле "ИС Спортивная Заволжск".
7	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000012970000000003_1/(lotInfo:info)	г. Шуя, ул. Советская, д. 63-А.	393,8	3 151 000	8 002	1217	Право собственности	б/н	
8	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000021150000000008_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, г. Пучеж, ул. Заводская, д. 3.	832	1 763 840	2 120	4610	Право собственности	б/н	Нежилое здание МДОУ детский сад № 5 «Малышок» общей площадью 832,0 кв.м., кадастровый номер 37:14:010313:34 и земельный участок общей площадью 4610 кв.м., кадастровый номер 37:14:010313:9, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. Заводская, д. 3.
9	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000026580000000005_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Советская, д.87	586,7	956 000	1 629	569	Право собственности	б/н	нежилое здание, 2-х этажное (подземных этажей – 1), материал наружных стен – рубленые, 1917 года постройки, общей площадью 586,7 кв.м., кадастровый номер 37:22:010101:81, лит.А, расположенное по адресу: Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Советская, д.87;- земельный участок площадью 569 кв.м., кадастровый номер 37:22:010101:8, с разрешенным использованием: для общественно-деловых целей, категории земель «Земли населенных пунктов», расположенный по адресу: Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Советская, д.87.L11
10	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000026580000000004_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, г.Юрьевец, ул. Пушкина, д.23-А	886,5	3 496 163	3 944	4845	Право собственности	б/н	нежилое здание, 2-х этажное, кирпичное, общей площадью 886,5 кв.м., кадастровый номер 37:22:010217:336, лит.А, расположенное по адресу: Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Пушкина, д.23-А; - земельный участок площадью 4845 кв.м., кадастровый номер 37:22:010217:53, с разрешенным использованием: для детсада-ясли, категории земель «Земли населенных пунктов», расположенный по адресу: Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Пушкина, д.23-А.



1 1	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000023170000000012_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, Родниковский район, с. Михайловское, д. 60	2133	5 145 000	2 412	10714	Право собственности	б/н	нежилое здание школы общей площадью 2133 кв.м. с кадастровым номером 37:15:020312:417 с земельным участком общей площадью 10714 кв.м. с кадастровым номером 37:15:020312:136 по адресу: Ивановская область, Родниковский район, с. Михайловское, д. 60
1 2	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000023170000000007_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, Родниковский район, д. Тайманиха, ул. Парковая, д. 1	358,4	407 000	1 136	3786	Право собственности	б/н	Нежилое здание клуба с кадастровым номером 37:15:020911:561 общей площадью 358,4 кв.м. с земельным участком общей площадью 3786,0 кв.м. с кадастровым номером 37:15:020911:178 по адресу: Ивановская область, Родниковский район, д. Тайманиха, ул. Парковая, д. 1.
1 3	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000023170000000013_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, Родниковский район, с. Острецово, ул. Молодежная, д. 17.	1109	2 871 000	2 589	4390	Право собственности	б/н	нежилое здание детского сада общей площадью 1109 кв.м. с кадастровым номером 37:15:020114:576 с земельным участком общей площадью 4390 кв.м. с кадастровым номером 37:15:020114:493 по адресу: Ивановская область, Родниковский район, с. Острецово, ул. Молодежная, д. 17.
1 4	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000775000000003_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, Ильинский район, п. Ильинское-Хованское, ул. Кооперативная, д. 2А	121,3	918 000	7 568	276	Право собственности	б/н	нежилое здание с земельным участком расположенные по адресу: Ивановская область, Ильинский район, п. Ильинское-Хованское, ул. Кооперативная, д. 2А;- нежилое здание, площадью 121,3 кв.м., кадастровый номер 37:06:010402:1216, расположенное по адресу: Ивановская область, Ильинский район, п. Ильинское-Хованское, ул. Кооперативная, д. 2А;- земельный участок, площадью 276,0 кв.м., кадастровый номер 37:06:010402:5, расположенный по адресу: Ивановская область, Ильинский район, п. Ильинское-Хованское, ул. Кооперативная, д. 2А;
1 5	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000079930000000002_6/(lotInfo:info)	Ивановская область, Кинешемский район, с. Бахарево, ул. Колхозная, д. 1	132,3	100 000	756	1318	Право собственности	б/н	здание, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 132,3 кв. м, кадастровый номер 37:07:033301:195, адрес объекта: Ивановская область, Кинешемский район, с. Бахарево, ул. Колхозная, д. 1;- земельный участок, категория земель: «Земли населенных пунктов», разрешенное использование: размещение нежилого здания



									школы, площадь 1318 кв. м, кадастровый номер 37:07:033301:83, адрес объекта: Ивановская область, Кинешемский район, с. Бахарево, ул. Колхозная, д. 1
1 6	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000014990000000001_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, Южский район, д. Снегирево, д. 81	40	27 000	675	1000	Право собственности	б/н	нежилое здание (фельдшерско-акушерский пункт), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 40 кв. м., инв. № 24:235:002:000074680, лит. А, адрес: Ивановская область, Южский район, д. Снегирево, д. 81-А;- земельный участок с кадастровым номером 37:21:010413:76, местоположение: Ивановская область, Южский район, д. Снегирево, д. 81-А, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения ФАП, площадью 1000 кв. м.
1 7	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000014990000000004_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, Южский район, с. Моста, ул. Восточная, д. 3	366,6	439 920	1 200	4293	Право собственности	б/н	нежилое здание (школа), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 366,6 кв. м., с кадастровым номером 37:21:040404:108, адрес: Ивановская область, Южский район, с. Моста, ул. Восточная, д. 3;- земельный участок с кадастровым номером 37:21:040404:50, местоположение: Ивановская область, Южский район, с. Моста, ул. Восточная, д. 3, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения школы, площадью 4293 кв. м.
1 8	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000003040000000001_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, Заволжский район, д. Коротиха, ул. Центральная, д.3	339,8	1 149 000	3 381	339,8	Право собственности	б/н	нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0), общей площадью 339,8 кв.м, с земельным участком, кадастровый номер 37:04:031001:96, находящееся по адресу: Ивановская область, Заволжский район, д. Коротиха, ул. Центральная, д.3
1 9	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000059390000000008_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, Лухский район, д. Быково, ул. Школьная, д. 12	1205,2	300 000	249	1227	Право собственности	б/н	Лот №1: нежилое здание, 2х этажное здание, общей площадью 1 205,2 кв.м., кадастровый номер 37:10:020303:533, с земельным участком, кадастровый номер 37:10:020303:532, общей площадью 1227 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – средняя школа, расположенные по адресу:



									Ивановская область, Лухский район, д. Быково, ул. Школьная, д. 12
20	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007750000000005_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, Ильинский район, п. Ильинское-Хованское, ул. Кооперативная, д. 2	165,6	1 241 900	7 499	439	Право собственности	б/н	нежилое здание с земельным участком расположенные по адресу: Ивановская область, Ильинский район, п. Ильинское-Хованское, ул. Кооперативная, д. 2;- нежилое здание, площадью 165,6 кв.м., кадастровый номер 37:06:010402:1043, расположенное по адресу: Ивановская область, Ильинский район, п. Ильинское-Хованское, ул. Кооперативная, д. 2;- земельный участок, площадью 439,0 кв.м., кадастровый номер 37:06:010402:1005, расположенный по адресу: Ивановская область, Ильинский район, п. Ильинское-Хованское, ул. Кооперативная, д. 2

Стоимость коммерческой недвижимости (нежилых зданий), имеет диапазон: 123 руб./кв.м. - 13 656 руб./кв.м. Среднее значение 3 372 руб./кв.м.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений по коммерческой недвижимости, представленной в виде нежилых зданий.

При анализе рынка коммерческой недвижимости была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах массовой информации: <https://torgi.gov.ru>, «Avito.ru»— **бесплатные объявления**. Рынок коммерческой недвижимости Вичугского района недостаточно развит, оценщиком были проанализированы предложения по Ивановской области. Проанализируем рынок коммерческой недвижимости Вичугского района. В случае отсутствия опубликованных предложений на дату оценки в Вичугском районе, оценщиком принято решение об использовании ценовых источников по Ивановской области в целом.

Таблица 11.3.4. Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений

№ п/п	Источник информации	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Контакты	Дополнительная информация
1	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000021150000000009_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, г. Пучеж, ул. Островского, д.9.	246,2	553950	2 250	840	Право собственности	б/н	нежилое здание котельной общей площадью 246,2 кв.м., кадастровый номер 37:14:010204:38 и земельный участок общей площадью 840 кв.м., кадастровый номер 37:14:010204, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. Островского, д.9.
2	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000093200000000001_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, Ивановский район, д. Коляново	154,8	1083000	6 996	154,8	Право собственности	б/н	Нежилое здание «Котельная» кадастровый номер: 37:05:030636:215 с дымовой трубой кадастровый номер 37:05:031636:1448, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский



		ул. Загородная д. 1-Б							район, д. Коляново ул. Загородная д. 1-Б
3	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200002150000000007_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, г. Пучеж, ул. Павла Зарубина, д. 11-а	494,3	548179	1 109	1289	Право собственности	б/н	Нежилое здание котельной общей площадью 494,3 кв.м., кадастровый номер 37:14:010209:14:24:221:002:00002 3050, дымовая труба и земельный участок общей площадью 1289 кв.м., кадастровый номер 37:14:040529:1, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. Павла Зарубина, д. 11-а.
4	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000010870000000001_3/(lotInfo:info)	г. Иваново, ул. Шувандиной, д. 95А	79,8	690 000	8 647	432	Право собственности	б/н	Нежилое здание с кадастровым номером 37:24:030301:126 площадью 79,8 кв.м, с земельным участком с кадастровым номером 37:24:030301:44 площадью 432,0 кв.м, на котором оно расположено по адресу: г. Иваново, ул. Шувандиной, д. 95А.
5	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000056270000000002_1/(lotInfo:info)	Ивановская область, Лежневский район, с. Маслово, д. 16	40,8	250 000	6 127	1 106	Право собственности	б/н	нежилое здание (сторожка) с земельным участком расположенные по адресу: Ивановская область, Лежневский район, с. Маслово, д. 16:- нежилое здание (сторожка), кадастровый номер 37:09:020122:36, общая площадь 40,8 кв.м., местоположение: Ивановская область, Лежневский район, с. Маслово, д. 16;- земельный участок, кадастровый номер 37:09:020122:25, общая площадь 1106 кв.м., местоположение: Ивановская область, Лежневский район, с. Маслово, д. 16;
6	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000012710000000004_1/(lotInfo:info)	Российская Федерация, Ивановская область, Гаврилово-Посадский муниципальный район, Гаврилово-Посадское городское	51,8	300 000	5 792	113	Право собственности	б/н	Здание бытовки, общей площадью 51,8 кв.м., с кадастровым номером: 37:03:010110:467, с земельным участком, общей площадью 113+/-3,7 кв.м., с кадастровым номером 37:03:010110:466:- здание бытовки, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, площадь: 51,8 м², кадастровый номер 37:03:010110:467, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Гаврилово-Посадский муниципальный район, Гаврилово-Посадское городское поселение, г. Гаврилово-Посад, ул. 1-я Рабочая, д. 16. -



		поселени е, г. Гаврилов Посад, ул. 1-я Рабочая, д. 16							земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, площадь: 113+/-3,7 м ² , кадастровый номер: 37:03:010110:466, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Гаврилово- Посадское городское поселение, г. Гаврилов Посад, ул. 1-я Рабочая, 16.
7	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000066510000000001_1/(lotInfo:info)	Ивановск ая область, Заволжск ий район, с. Заречный , ул. Красноар мейская, д. 15	180	499 000	2 772	180	Право собстве нности	б/н	нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0), общей площадью 180 кв.м, с земельным участком, кадастровый номер 37:04:031101:9, находящееся по адресу: Ивановская область, Заволжский район, с. Заречный, ул. Красноармейская, д. 15
8	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000066510000000003_1/(lotInfo:info)	Ивановск ая область, Заволжск ий район, с. Заречный , ул. Фабрична я, д.8	288,5	500000	1 733	288,5	Право собстве нности	б/н	нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0), общей площадью 288,5 кв.м, с земельным участком, кадастровый номер 37:04:031101:8, находящееся по адресу: Ивановская область, Заволжский район, с. Заречный, ул. Фабричная, д.8
9	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000058850000000001_1/(lotInfo:info)	Ивановск ая область, Приволж ский район, с. Сараево, ул. Суворова, 20	75,4	173 000	2 294	2048	Право собстве нности	б/н	нежилое здание, общей площадью 75,4 кв. м ,с кадастровым номером 37:13:034005:197, с земельным участком , общей площадью 2048 кв. м , кадастровый номер 37:13:034005:26, расположенного по адресу: Ивановская область, Приволжский район, с. Сараево, ул. Суворова, 20
10	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000001540000000001_1/(lotInfo:info)	Ивановск ая область, Палехски й район, д. Клетино, ул. Централь ная, д.6	240,9	288 530	1 198	3972	Право собстве нности	б/н	Лот № 1: - нежилое здание (школа), общей площадью 240,9 кв.м., кадастровый номер: 37:11:011002:90;- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания здания школы, общая площадь 3972 кв.м., кадастровый номер: 37:11:011002:96.Место нахождения имущества:



									Ивановская область, Палехский район, д. Клетино, ул. Центральная, д.б.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Стоимость коммерческой недвижимости (нежилых зданий), имеет диапазон: 1 109 руб./кв.м. - 8 647 руб./кв.м. Среднее значение 3 892 руб./кв.м.

11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков, позволил выделить следующие ценообразующие факторы согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки», ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.:

Таблица 11.4.1 Ценообразующие факторы для земельных участков под торгово-офисную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав от 1 до 1,3;
- 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) от 0% до 20,7%;
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города) от 0,5 до 1,44;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - расположение относительно красной линии
 - наличие улучшений
 - наличие коммуникаций от 0% до -33%
 - форма и рельеф
 - площадь объекта от 0,87 до 1,38
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Интервалы значений ценообразующих факторов по цене предложений

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента земельных участков под торгово-офисную застройку:

Скидка на уторгование: Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг



довольно обширен. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. Конечная сумма торга определяется, как правило, по итогам просмотра объекта недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Класс объектов	Активный рынок		Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов					
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	19,1%	16,1%	22,2%

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

Условия финансирования сделки. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия предложения. Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов являются рыночными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения



стоимости объекта оценки.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Вид использования/зонирование: Категория земель является важным ценообразующим фактором. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов». Таким образом, категория земель накладывает отпечаток на возможности собственника по использованию участка. Заметим, что некоторые виды категории земель устанавливают довольно жесткие ограничения, что выражается в снижении их рыночной стоимости. Смена категории земель – довольно сложная процедура, оформляемая нормативно-правовыми актами.

На разрешенное использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем или в наиболее эффективном использовании от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость.

Местоположение: Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данный фактор весьма уникален и зависит от района расположения объекта недвижимости. К примеру, объект недвижимости, расположенный в центре города (при идентичных других факторах) может стоить на 50-80% дороже, чем на окраине города или пригороде. Особенно важным этот фактор является для торгово-офисной недвижимости.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

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

		аналог				
		I	II	III	IV	V
офисно-торговая застройка	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00



Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код	Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администрации города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь	I		уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений	
Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код	Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
	такие часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.		Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администрации, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II	Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих	VI
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основологающим фактором является наличие высокого	III	Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
				территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	

офисно-торговая застройка	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1.14	1.30	1.37	1.30	1.49
	II	0.88	1,00	1.14	1.21	1.14	1.31
	III	0.77	0.88	1,00	1.05	1.00	1.15
	IV	0.73	0.83	0.95	1,00	0.95	1.09
	V	0.77	0.88	1.00	1.05	1,00	1.15
	VI	0.67	0.76	0.87	0.92	0.87	1,00

Корректировка на расположение относительно красной линии. Корректировка на расположение относительно красной линии вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.



Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,23	1,27

Корректировка на наличие улучшений: При наличии улучшений на земельном участке необходимо учесть их стоимость при расчете рыночной стоимости земельного участка

Корректировка на наличие коммуникаций. При расчете рыночной стоимости земельного участка, необходимо учитывать наличие коммуникаций. Корректировка на наличие коммуникаций вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Под офисно-торговую застройку	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
	Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
	Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
	В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%
	Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%

где Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи.

Форма и рельеф: Если форма и рельеф участка-объекта оценки или участков-аналогов имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации, вводится корректировка.

Поправка определена согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,26	1,20	1,32

Площадь. Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Поправка на различия в площади участков определена согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.



Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

11.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Самыми дорогими сегодня являются участки, предназначенные для застройки жилыми зданиями, то есть относящиеся к категории земель поселений. Поэтому так актуальна проблема перевода участков из других категорий в категорию земель поселений. Помимо высокого спроса на участки категории земель поселений, их стоимость увеличивают затраты, которые необходимы для перевода, если изначально участок относился к другой категории.

Земля не имеет так называемого износа, то есть «потребительские качества» земли с течением времени не ухудшаются.

Отсутствие износа означает отсутствие оснований для снижения стоимости земельного участка.

Главным фактором, который по-настоящему влияет на стоимость земельного участка, является возможность получения прибыли от наилучшего его использования.

Объем предложения на рынке земли, как в городе, так и в районе с каждым годом растет, что приводит к замедлению темпов роста цен на участки. Несмотря на то, что уровень цен на земельные участки претерпел некоторые изменения, в общих зависимостях стоимости земельного участка от его местоположения изменений не наблюдалось. При этом разница в местоположении сильно влияет не только на стоимость земли, но и на стоимость всего объекта недвижимости.

Очевидно, что самое выгодное положение занимают участки земли в центре города. Не совсем так. Это справедливо, если участок предназначен для жилой застройки. Но как площадка под промышленный объект участок в центре вряд ли подойдет. Инвестору гораздо выгоднее разместить предприятие на окраине, сэкономив тем самым на стоимости выкупа или аренды земли в центре.

Недорогой является земля на окраинах города. Однако на окраине далеко не каждый объект коммерческой недвижимости будет успешным. Наиболее оптимальным вариантом земельный участок на выезде из города будет для складских комплексов. Возможно здесь и создание торговых объектов, но им потребуется дополнительная инфраструктура для привлечения потребителя. Строительство на окраине офисных или бизнес-центров бессмысленно, так как одним из главных критериев успешного офисного объекта является его близость к центрам деловой активности города.

Участки под административно-коммерческое использование в окрестностях города не так экономически эффективны и востребованы, как в городе. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты недвижимости имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Рынок недвижимости сформирован так, что рынок небольших по площади земельных участков более ликвиден, их можно быстрее и легче реализовать, чем участки большой площади.

Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен от 22 - 4 43,2 руб. за 1 кв.м., в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке. Среднее значение за 1 кв.м. составляет 819 р.

Стоимость коммерческой недвижимости (нежилых зданий), имеет диапазон: 229 руб./кв.м. - 11 745 руб./кв.м. Среднее значение 3 060 руб./кв.м.



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

12.1 Описание применения подходов к оценке

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 21 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1).

Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п. 18 ФСО №1).

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

12.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Руководствуясь п.24 раздела IV «Требования к проведению оценки» ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, который гласит: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки Оценщики пришли к следующим выводам:

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. 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. (ст. 23 ФСО № 7).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. 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 зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания (ст. 22 ФСО № 7).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (ст. 24 ФСО № 7).

Вывод о применимости подходов:

Доходный подход

Оцениваемые в данном отчете объекты недвижимости сложно отнести к объектам доходной недвижимости по следующим причинам: Объект оценки находится в ветхом состоянии. В рамках доходного подхода необходимо учитывать конкуренцию на рынке объектов, аналогичных оцениваемому объекту, но рынок аренды коммерческой недвижимости в Ивановской области неинформативен - на рынке аренды не выявлено аналогов. Стоимость аренды объектов также зависит от местоположения, состояния, размера, и других ценообразующих факторов. Всё это требует допущений и введения множества корректировок, что исказит результат.

Проведя анализ, оценщик принял решение об отказе от использования доходного подхода к оценке недвижимости в данном отчете по следующим причинам:

«Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения». Для оцениваемого объекта невозможно достоверно определить период прогнозирования, т.к. отсутствует рынок аренды аналогичной недвижимости на дату оценки.

1) Наиболее точный результат при оценке доходным подходом можно получить лишь при выборе достаточно длительного расчетного периода, что возможно при условии стабильной экономики со стабильными темпами инфляции. Прогнозировать стабильные темпы роста доходов в данных условиях неверно.

2) В период кризиса наблюдается резкое снижение спроса на аренду помещений. Одни предприятия, не выдержав давление кризиса, уходят с арендованных площадей. Другие переходят на меньшие и более дешевые площади.

3) Отсутствие в регионе рынка аренды (Ивановской области) коммерческой недвижимости на дату оценки не позволяет определить и применить рыночные арендные ставки. Расчет рыночных арендных ставок сравнительным подходом в условиях кризиса затруднен также существенными различиями инвестиционных мотиваций арендодателей, а также формированием скидок случайным образом, отследить



которое невозможно как оценщикам, так и риелторам. Отсутствие спроса на аренду оцениваемых объектов подтверждает вывод о том, что применение для расчетов рыночных арендных ставок к данным объектам некорректно, а использование контрактных арендных ставок (существенно ниже рыночных) приведет к тому, что в результате проведенных расчетов будет получена стоимость, не соответствующая рыночной. В этом случае при согласовании результатов, полученных разными подходами, стоимость, полученная доходным подходом, не может быть принята во внимание.

4) Поскольку приобретение коммерческой недвижимости в период кризиса не обеспечивает достаточный текущий доход, и нет пока оснований ожидать, что цены начнут расти в ближайшем будущем, вложение денежных средств в приобретение недвижимости с целью извлечения дохода в этих условиях становится невыгодным. Это нашло отражение в резком падении количества сделок на рынке коммерческой недвижимости.

Учитывая все вышесказанное, Оценщик считает, что использование доходного подхода для оценки объектов недвижимости в данном случае может ввести в заблуждение пользователей отчета, что противоречит ст.4 ФСО 3.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. В сравнительном подходе для того, чтобы получить наиболее вероятную цену сделки купли-продажи оцениваемого имущества, анализируются цены недавних продаж (или предложения к ним) аналогичных объектов. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости оцениваемой собственности по основным ценообразующим факторам. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. В связи с тем, что рынок коммерческой недвижимости в Ивановской области, а именно нежилых зданий с земельными участками, развит слабо, а также тексты объявлений не содержат достаточно информации для полной идентификации объекта, техническое состояние Объекта оценки не сопоставимо со всеми найденными аналогами, в следствие чего потребуются введение большого количества корректировок, что приведет к искажению результатов оценки. В связи с чем, оценка нежилых зданий сравнительным подходом не может быть осуществлена.

При проведении анализа рынка оценщиком была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях в сегменте земельных участков. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым при расчете рыночной стоимости земельного участка и имущественного комплекса.

Затратный подход

В соответствии с п. 24 р. VII ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;



- определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV. П. 23).

Затратный подход для целей настоящей оценки является не применимым.

Таким образом, оценка Объекта оценки выполняется с применением сравнительного подхода.



13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1 Определение рыночной стоимости земельного участка

Определение стоимости земельного участка производилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.

Расчет стоимости земельного участка по методу сравнения продаж.

Метод определения стоимости земельного участка по методу сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- анализ рынка и выбор аналогов;
- определение элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

- 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 и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - расположение относительно красной линии
 - форма и рельеф
 - наличие улучшений
 - наличие коммуникаций
 - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность шагов

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту

Согласно п. 20 ФСО 7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.». Следовательно, объект-оценки принимаем как условно-свободный.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации сайтов по продаже земельных участков Ивановской области, а также веб-сайтов агентств недвижимости Ивановской области позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений. Оценщиком были отобраны земельные участки – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м.



Согласно пп. в, п. 22 ФСО №7: «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»

На основании проведенного анализа рынка незастроенных земельных участков, расположенных в районе объекта оценки, Оценщиком было выявлено 13 объектов, которые подходят по параметрам оцениваемому объекту.

Оценщиком для проведения расчетов были рассмотрены объекты с определенными характеристиками, а именно:

1. Вид разрешенного использования — все объекты относятся к земельным участкам торгово-офисного назначения;

1. Месторасположение — все объекты находятся в Ивановской области в Ивановской области или в типовых зонах, сопоставимых по социально-экономическим параметрам;

2. Размер участка — нет значительных отличий от площади объекта оценки;

3. Коммуникации — все коммуникаций «по меже» или частичные коммуникации;

Далее Оценщик произвел выбор объектов-аналогов из совокупности доступных оценщику рыночных данных об объектах сравнения, в соответствии с основными характеристиками объекта оценки, представленными ранее.

Основания для использования объектов аналогов в расчетах или отказе от использования представлены в нижеследующей таблице:

Таблица 13.1 Выбор объектов-аналогов из общей выборки

№ n/n	№ объекта в таблицах 11.3.1-11.3.3	Правила использования / отказа от использования в расчетах
1	8,9,	На участке присутствуют дополнительные строения. В соответствии с п 10 ФСО № 1 не удовлетворяет требованиям предъявляемым к объекту аналогу.
2	4,10	На участке присутствуют все коммуникации. В соответствии с п 10 ФСО № 1 не удовлетворяет требованиям предъявляемым к объекту аналогу.
3	6,7,	Недостаточно дополнительной информации об участке. В соответствии с п 10 ФСО № 1 не удовлетворяет требованиям предъявляемым к объекту аналогу.
4	1,3,11,12	Различные передаваемые имущественные права. В соответствии с п 10 ФСО № 1 не удовлетворяет требованиям предъявляемым к объекту аналогу.
5	2,5,13	В соответствии с п 10 ФСО № 1 являются сходными с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Таким образом, Оценщиком к расчету принимаются объекты 2,5,13 сравнения, выявленные из доступных источников и в наибольшей степени схожие с объектом оценки по ценообразующим факторам. Оценщик отмечает, что использование большего количества объектов сравнения в расчетах, но в меньшей степени схожих по ценообразующим факторам с объектом оценки могут повлечь за собой искажение итогового результата, вследствие чего, использовано всего четыре аналога.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 13.2 Выбранные объекты-аналоги и сравнение их с объектом оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Адрес	Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103	Ивановская область, Ивановский р-н, Богданинское сельское поселение, д. Ормово-Малое	Ивановская область, Родниковский р-н, микрорайон Машиностроитель	Ивановская область, Фурмановский район, в районе д. Косогоры
Кадастровый номер	37:02:010405:130	н/д	н/д	37:19:013271:538



Общая площадь, кв.м.	9 374	100 000,00	3 300,00	934,00
Цена предложения, руб.	-	15 000 000	550 000	189 424
Стоимость 1 кв.м.	-	150	167	203
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Под административно-управленческими и общественными объектами	промышленного назначения	промышленного назначения	складская площадка
Расположение относительно красной линии	В непосредственной близости к красной линии	В непосредственной близости к красной линии	В непосредственной близости к красной линии	В непосредственной близости к красной линии
Транспортная доступность	Возможность подъезда грузового и легкового автотранспорта	Возможность подъезда грузового и легкового автотранспорта	Возможность подъезда грузового и легкового автотранспорта	Возможность подъезда грузового и легкового автотранспорта
Наличие улучшений	Согласно п. 20 ФСО №7 оценивается как незастроенный	условно свободный	условно свободный	условно свободный
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Дата предложения (сделки)	май 2022	май 2022	май 2022	май 2022
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Контакты		89 584 610 407	89 158 214 326	б/н
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/kohma/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_2405238472	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_463170036	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000009280000000002_1/(lotInfo:info)

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 23,1% для земельных участков торгово-офисного назначения на активном рынке. (см. Анализ рынка).



Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Передаваемые имущественные права.

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения (сделки).

Согласно Сборнику, расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, 2018 табл. «Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ» срок экспозиции земельных участков под дачное строительство может составлять от 4 до 6 мес. (среднее 5 месяцев), срок экспозиции земельных участков под офисные и торговые цели может составлять от 4 до 5 мес. (среднее 4,5 месяцев), срок экспозиции земельных участков под производственно-складские цели может составлять от 5 до 8 мес. (среднее 6,5 месяцев).

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 5-8 месяцев, за которые не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на земельные участки. Поэтому корректировка равна 1.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки и объекты-аналоги имеют категорию земель – Земли населенных пунктов. Разрешенное использование объектов-аналогов несколько отличается от разрешенного использования объекта оценки, но в целом их функциональное назначение совпадает.

Местоположение.

Объект оценки относится к категории V, как и объекты аналоги, (Областные центры, столицы республик, города Федерального назначения), не вводим корректировку соответственно.



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

офисно- торговая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1.23	1.39	1.64	2.00
	II	0.81	1,00	1.13	1.33	1.62
	III	0.72	0.89	1,00	1.18	1.44
	IV	0.61	0.75	0.85	1,00	1.22
	V	0.50	0.62	0.69	0.82	1.00

Корректировка на расположение относительно красной линии.

Объект оценки и объекты аналоги находятся в достаточной удаленности от красной линии, корректировка не требуется.

Наличие улучшений.

Наличие дополнительных строений на земельном участке может увеличить или уменьшить стоимость объекта, в зависимости от назначения, состояния и иных факторов. Например, постройка в хорошем состоянии может использоваться как полноценный объект, либо для временного складирования строительных материалов. Ветхое строение, напротив, требует сноса, т.е. потенциальному покупателю придется нести дополнительные расходы. Объект оценки и все подобранные объекты аналоги свободные земельные участки без дополнительных строений, корректировка не вводилась.

Наличие коммуникаций.

На стоимость земельного участка в большей степени влияет наличие коммуникаций (электричество, газ, и т.д.). Подобранный объект аналог 3 и объект оценки не сопоставимы по данному элементу сравнения (имеется возможность подключения, коммуникации находятся по меже), корректировка требуется в виде коэффициента 0,9.

Под офисно- торговую застройку	Аналог								
	Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутст- вуют	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
	Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
	Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
	В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%
	Э,Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	10%	11%	15%	-4%	-3%	0%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%

Форма.

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации.



Корректировка не требуется.

Общая площадь участка.

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами. Площадь объекта оценки находится в диапазоне до 10000 кв. м, 1й аналог находится в диапазоне более 25000, применяем коэффициент 1,16, к 2-му аналогу 0,93 и к 3-му 0,73.

Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов.

Веса для расчета, средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 13.3 Определение рыночной стоимости земельного участка

Наименование объекта	Объект оценки	Объект- аналог № 1	Объект- аналог № 2	Объект- аналог № 3
----------------------	------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------



Общая площадь, кв.м.	9374	100000	3300	934
Стоимость 1 кв.м.	-	150	167	203
Корректировка на уторгование	-	0,769	0,769	1
Цена после корректировки, рублей	-	115	128	203
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	115	128	203
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	115	128	203
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	115	128	203
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	115	128	203
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	115	128	203
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	115	128	203
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	115	128	203
Корректировка на наличие улучшений	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	115	128	203
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	0,90
Цена после корректировки, рублей	-	115	128	183
Корректировка на форму	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	115	128	183
Корректировка на рельеф	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	115	128,00	183
Корректировка на площадь руб.	-	1,16	0,93	0,73
Цена после корректировки, рублей	-	133	119,00	134
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	133	119	134
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	133	119	134
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,8867	0,7140	0,6607
A	2,2614			
Весовые коэффициенты		0,3921	0,3157	0,2922
Взвешенная стоимость		52	38	39
Итого рыночная стоимость за 1 кв.м, рублей	129			
Итого рыночная стоимость, рублей	1 209 246			
Итого рыночная стоимость с учетом округления, рублей	1 209 000			



Среднее значение	128,67			
Среднее квадратическое отклонение	8,39			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	6,52			

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - Количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Севец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 6,52 %, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Таким образом, проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки, определенная методом сравнения продаж, на дату оценки с учётом округления составляет (НДС не облагается):

Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - Магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь - 9 374 кв. м, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:130, местоположение: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103	1 209 000 рублей
--	------------------

13.2 Определение стоимости объектов капитального строительства затратным подходом

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1). Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 24 ФСО № 7):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства,



но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных.

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Определение затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства

Расчет затрат на замещение/воспроизводство базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

Существует четыре основных метода определения затрат на воспроизводство/замещение объекта недвижимости:

– *Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости)*. По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб. м., 1 кв. м., 1 место и пр.;

– *Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты)*. Заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат;



– *Сметный метод.* Заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам;

– *Индексный метод.* Заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

В процессе настоящей Оценки затратный метод не применялся.

13.3 Определение стоимости объектов капитального строительства сравнительным подходом

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1). Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ст. 22 ФСО № 7):

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

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

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

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

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

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;

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

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

- 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 и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - расположение относительно красной линии;
 - состояние отделки;
 - площадь объекта;
 - физическое состояние объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.



Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется.

На момент оценки выявлены предложения по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений.

Правила отбора объектов аналогов:

Согласно пп. б, п. 22 ФСО №7: «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».

Оценщиком были выявлены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов, для проведения дальнейших расчетов были определены основные характеристики объекта оценки, а именно:

1. Месторасположение – все объекты имеют аналогичное месторасположение с оцениваемым объектом по основным социально-экономическим параметрам;
2. Передаваемые права – право собственности;
3. Тип объекта – отдельно стоящее здание;
4. Состояние объекта – удовлетворительное или неудовлетворительное.

На основании проведенного анализа рынка, расположенных в районе объекта оценки,

Оценщиком было выявлено 3 объекта, которые подходят по параметрам оцениваемому объекту.

Далее Оценщик произвел выбор объектов-аналогов из совокупности доступных оценщику рыночных данных об объектах сравнения, в соответствии с основными характеристиками объекта оценки, представленными ранее.

Основания для использования объектов аналогов представленных в виде нежилых помещений в расчетах или отказе от использования представлены в нижеследующей таблице:

Таблица 13.10 Выбор объектов-аналогов из общей выборки

№ п/п	№ объекта в таблице 11.3.5	Правила использования / отказа от использования в расчетах
1	3,5,6,10,11,15,17,19	Функциональное назначение объектов не совпадает, аналоги относятся к объектам производственно-складского назначения. В соответствии с п 10 ФСО № 1 не удовлетворяет требованиям предъявляемым к объекту аналогу.
2	0	Различные передаваемые имущественные права. В соответствии с п 10 ФСО № 1 не удовлетворяет требованиям предъявляемым к объекту аналогу.
3	1	Недостаточно дополнительной информации о площади участка. В соответствии с п 10 ФСО № 1 не удовлетворяет требованиям предъявляемым к объекту аналогу.
4	4,7,8,12,14,15,16,18,20	Недостаточно дополнительной информации. В соответствии с п 10 ФСО № 1 не удовлетворяет требованиям предъявляемым к объекту аналогу.
5	2,9,13	В соответствии с п 10 ФСО № 1 являются сходными с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим



характеристикам, определяющим его стоимость.

Таким образом, Оценщиком к расчету принимаются объекты 2, 9, 13 сравнения, выявленные из доступных источников и в наибольшей степени схожие с объектом оценки по ценообразующим факторам. Оценщик отмечает, что использование большего количества объектов сравнения в расчетах, но в меньшей степени схожих по ценообразующим факторам с объектом оценки могут повлечь за собой искажение итогового результата, вследствие чего, использовано всего 3 аналога.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 13.11 - Характеристика аналогов для объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Месторасположение	Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103	Ивановская область, г. Пучеж, ул. Заводская, д. 3.	Ивановская область, Родниковский район, с. Острепово, ул. Молодежная, д. 17.	Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Советская, д.87
Площадь, кв.м.	316,20	832	1109	586,7
Цена (земля и здание), рублей	-	1 763 840	2 871 000	956 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	2120	2589	1629
Земельный участок, кв.м.	0	4610	4390	569
Рыночная стоимость земельного участка 1 кв.м. ¹⁵ , руб.	129	129	129	129
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	129	594 690	566 310	73 401
Рыночная стоимость здания, руб.		1 169 150	2 304 690	882 599
Цена за 1 кв.м. здания, рублей		1405	2078	1504
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Тип объекта	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Физическое состояние объекта	Неудовлетворительное (ветхое)	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Дата сделки/предложения	май 2022	май 2022	май 2022	май 2022
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Контактные данные	-	б/н	б/н	б/н
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000021150000000008_1/(lotInfo:info)	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000231700000000013_1/(lotInfo:info)	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000265800000000005_1/(lotInfo:info)

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости объектов.

Корректировка цен сопоставимых объектов

¹⁵ Стоимость рассчитана в таблице 13.3



Корректировка на передаваемые имущественные права, условия финансирования.

Передаваемые имущественные права, условия финансирования. Оценщик исходит из того, что все сделки будут совершаться на рыночных условиях, открыто, при аналогичных передаваемых правах, поэтому не вводит корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования сделки.

Корректировка на торг

В рамках настоящей оценки корректировка вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г. (Стр. 460)

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%

Корректировка на торг для объекта аналога 1 не принимается, что характерно для офисно-торговых объектов свободного назначения на торгах.

Корректировка на дату продажи:

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 2-3 месяца, за которые не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Корректировка на местоположение

Объект оценки относится к V категории, как и объекты аналоги. Корректировка не требуется. В рамках настоящей оценки типовые зоны рассматривались согласно «Справочнику оценщика недвижимости



– 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г. (стр. 47, стр. 73)

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

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

Таблица 14. Матрица коэффициентов по ценам.

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

Корректировка на красную линию

Объект оценки расположен внутри квартала, как и объекты аналоги, ввод корректировки не требуется. В рамках настоящей оценки корректировка вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г. (стр. 155)

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91

Корректировка на отделку

Отделка помещений объекта оценки сопоставима с уровнем отделки объектов аналогов, не требуется вводить корректировку.

Корректировка на площадь

Цена 1м² объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 м² снижается. В рамках настоящей оценки корректировка вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2021 Офисно-торговая недвижимость и



сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г. (стр. 327)

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

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

Объект оценки по площади относится к диапазону до 750 кв.м. Объект аналог № 2 и 1 отличается от объекта оценки, площадь объекта аналога относится к диапазону от 750 кв.м. корректировка требуется (корректирующий коэффициент 1,29).

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному признаку. Корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние:

Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии как и объекты аналоги. В рамках настоящей оценки корректировка не вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 259).

Таблица 140

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики):

Коммунальные платежи Коммунальные платежи включают в себя затраты на оплату электроэнергии, теплоснабжения, телефон и иную связь и оплачиваются арендатором дополнительно, поэтому коммунальные платежи в расчетах не учитываются.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$



где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 13.12 – Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	316,2	832	1109	586,7
Цена за 1 кв.м., рублей	-	1405	2078	1504
Корректировка на уторгование	-	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, рублей	-	1405	2078	1504
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1405	2078	1504
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1405	2078	1504
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1405	2078	1504
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1405	2078	1504
Корректировка на отделку	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1405	2078	1504
Корректировка на красную линию	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1405	2078	1504
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	0,80
Цена после корректировки, рублей	-	1405	2078	1203
Корректировка на физическое состояние объекта	-	1,00	0,80	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1405	1662	1203
Корректировка на площадь	-	1,29	1,29	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1812	2144	1203
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1812	2144	1203
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1812	2144	1203
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1812	2144	1203
<i>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</i>				
a ⁿ		0,7105	0,9683	0,7997
A	2,4785			
Весовые коэффициенты		0,286665	0,390680	0,322655
Взвешенная стоимость		519	838	388
Итого рыночная стоимость 1 кв.м., рублей	1 745			
Среднее значение	1 720			
Среднее квадратическое отклонение	477			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	27,75			

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$



где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;
 P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;
 n - количество элементов выборки;
 P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33 %. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 27,75%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Таблица 13.10 Выбор объектов-аналогов из общей выборки

№ n/n	№ объекта в таблице 11.3.5	Правила использования / отказа от использования в расчетах
1	4,5	Функциональное назначение объектов не совпадает, аналоги относятся к объектам производственно-складского назначения. В соответствии с п 10 ФСО № 1 не удовлетворяет требованиям предъявляемым к объекту аналогу.
2	9	Различные передаваемые имущественные права. В соответствии с п 10 ФСО № 1 не удовлетворяет требованиям предъявляемым к объекту аналогу.
3	2,8	Недостаточно дополнительной информации о площади участка. В соответствии с п 10 ФСО № 1 не удовлетворяет требованиям предъявляемым к объекту аналогу.
4	3,10	Недостаточно дополнительной информации. В соответствии с п 10 ФСО № 1 не удовлетворяет требованиям предъявляемым к объекту аналогу.
5	1,6,7	В соответствии с п 10 ФСО № 1 являются сходными с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Таким образом, Оценщиком к расчету принимаются объекты 1,6,7 сравнения, выявленные из доступных источников и в наибольшей степени схожие с объектом оценки по ценообразующим факторам. Оценщик отмечает, что использование большего количества объектов сравнения в расчетах, но в меньшей степени схожих по ценообразующим факторам с объектом оценки могут повлечь за собой искажение итогового результата, вследствие чего, использовано всего 3 аналога.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 13.11 - Характеристика аналогов для объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Месторасположение	Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103а	Российская Федерация, Ивановская область, Гаврилово- Посадский муниципальный район, Гаврилово-	Ивановская область, г. Пучеж, ул. Островского, д.9.	Ивановская область, Заволжский район, с. Заречный, ул. Красноармейская, д. 15



		Посадское городское поселение, г. Гаврилов Посад, ул. 1-я Рабочая, д. 16		
Площадь, кв.м.	43,20	51,8	246,2	180
Цена (земля и здание), рублей	-	300 000	553 950	499 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	5792	2250	2772
Земельный участок, кв.м.	0	113	840	180
Рыночная стоимость земельного участка 1 кв.м. ¹⁶ , руб.	129	129	129	129
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	129	14 577	108 360	23 220
Рыночная стоимость здания, руб.		285 423	445 590	475 780
Цена за 1 кв.м. здания, рублей		5510	1810	2643
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Тип объекта	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Физическое состояние объекта	Неудовлетворительное (Ветхое)	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Дата сделки/предложения	май 2022	май 2022	май 2022	май 2022
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Контактные данные	-	б/н	б/н	б/н
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000012710000000004_1/(lotInfo:info)	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000021150000000009_1/(lotInfo:info)	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000066510000000001_1/(lotInfo:info)

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости объектов.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Корректировка на передаваемые имущественные права, условия финансирования.

Передаваемые имущественные права, условия финансирования. Оценщик исходит из того, что все сделки будут совершаться на рыночных условиях, открыто, при аналогичных передаваемых правах, поэтому не вводит корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования сделки.

Корректировка на торг

В рамках настоящей оценки корректировка вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г. (Стр. 460)

¹⁶ Стоимость рассчитана в таблице 13.3



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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%

Корректировка на торг для объекта аналога 1 не принимается, что характерно для офисно-торговых объектов свободного назначения на торгах.

Корректировка на дату продажи:

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 2-3 месяца, за которые не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Корректировка на местоположение

Объект оценки относится к V категории как и объекты аналоги. Корректировка не требуется. В рамках настоящей оценки типовые зоны рассматривались согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г. (стр. 47, стр. 73)



Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

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

Таблица 14. Матрица коэффициентов по ценам.

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

Корректировка на красную линию

Объект оценки расположен внутри квартала как и объекты аналоги, ввод корректировки не требуется. В рамках настоящей оценки корректировка вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г. (стр. 155)

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91

Корректировка на отделку

Отделка помещений объекта оценки не сопоставима с уровнем отделки объектов аналогов, требуется вводить корректировку. Для 1-го аналога 0,7.

Корректировка на площадь

Цена 1м² объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 м² снижается. В рамках настоящей оценки корректировка вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г. (стр. 327)



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

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

Объект оценки по площади относится к диапазону до 125кв.м. Объект аналог № 2 и 3 отличается от объекта оценки, площадь объекта аналога относится к диапазону до 300 кв.м. корректировка требуется (корректирующий коэффициент 1,14).

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному признаку. Корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние:

Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии как и объекты аналоги. В рамках настоящей оценки корректировка не вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 259).К 1-му аналогу применено 0,7.

Таблица 140

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики):

Коммунальные платежи Коммунальные платежи включают в себя затраты на оплату электроэнергии, теплоснабжения, телефон и иную связь и оплачиваются арендатором дополнительно, поэтому коммунальные платежи в расчетах не учитываются.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где



pn1 – стоимость аналога после корректировок;
pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 13.12 – Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	43,2	51,8	246,2	180
Цена за 1 кв.м., рублей	-	5510	1810	2643
Корректировка на уторгование	-	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, рублей	-	5510	1810	2643
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5510	1810	2643
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5510	1810	2643
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5510	1810	2643
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	5510	1810	2643
Корректировка на отделку	-	0,70	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3857	1810	2643
Корректировка на красную линию	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3857	1810	2643
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	0,80
Цена после корректировки, рублей	-	3857	1810	2114
Корректировка на физическое состояние объекта	-	0,70	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	2700	1810	2114
Корректировка на площадь	-	1,00	1,14	1,14
Цена после корректировки, рублей	-	2700	2063	2410
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	2700	2063	2410
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	2700	2063	2410
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	2700	2063	2410
<i>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</i>				
a ⁿ		0,4900	0,8601	0,9118
A	2,2619			
Весовые коэффициенты		0,216632	0,380256	0,403112
Взвешенная стоимость		585	784	971
Итого рыночная стоимость 1 кв.м., рублей	2 340			
Среднее значение	2 391			
Среднее квадратическое отклонение	319			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	13,34			

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$



где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33 %. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 13,34%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Далее произведем расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов, в рамках сравнительного подхода:



Таблица 13.13 – Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

№ п/п	Оцениваемый объект	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м., рублей	Рыночная стоимость, с учетом НДС, рублей	Рыночная стоимость, с учетом НДС, с учетом округления, рублей	Рыночная стоимость, без учета НДС, рублей	Сумма НДС, рублей
1	Здание, наименование - магазин, назначение - нежилое, площадь – 316,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:517, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103	316,20	1 745	551 769	552 000	459 807,50	91 961,50
2	Здание, наименование - строение хозпостройки, назначение - нежилое, площадь – 43,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, с оборудованием (электрический котел 41720), кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:518, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103а	43,20	2 340	101 088	101 000	84 240,00	16 848,00

Таким образом, в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость Объекта оценки (объекты недвижимости и земельный участок) с учетом округления составляет, с учетом НДС:

1 861 860

(Один миллион восемьсот шестьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят) рублей



14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход используется;

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае сравнительный подход обоснованно применялся.

Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества применялся один подход – сравнительный.

Таблица 14.1 – Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
1	Доходный подход	Не использовался	-	-
2	Сравнительный подход	1 861 860	1	1 861 860
3	Затратный подход	-	-	-
4	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, с учетом округления, рублей		1 861 860	

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таким образом, в результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объектов оценки составляет:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС, рублей	Рыночная стоимость, без учета НДС, рублей	Сумма НДС, рублей
1	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - Магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь - 9 374 кв. м, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:130, местоположение: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103		1 209 000 ¹⁷ (Один миллион двести девять тысяч) рублей	
2	Здание, наименование магазинов, назначение - нежилое, площадь - 316,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:517, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д.	551 770 (Пятьсот пятьдесят одна тысяча семьсот семьдесят) рублей	459 808 (Четыреста пятьдесят девять тысяч восемьсот восемь) рублей	91 962 (Девяносто одна тысяча девятьсот шестьдесят два) рубля

¹⁷ Определенная величина рыночной стоимости НДС не облагается, поскольку в соответствии с требованиями подпункта б пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса (ч.2) Российской Федерации, реализация земельных участков, а также долей в них, не подлежит налогообложению.



	Гаврилково, д. 103			
3	Здание, наименование строение хозпостройки, назначение - нежилое, площадь – 43,2 кв. м, этажей 1, в том числе подземных 0, с оборудованием (электрический котел 41720) кадастровый (или условный) номер 37:02:010405:518, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103а	101 090 (Сто одна тысяча девяносто) рублей	84 242 (Восемьдесят четыре тысячи двести сорок два) рубля	16 848 (Шестнадцать тысяч восемьсот сорок восемь) рублей
	Итого	1 861 860 (Один миллион восемьсот шестьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят) рублей	1 753 050 (Один миллион семьсот пятьдесят три тысячи пятьдесят) рублей	108 810 (Сто восемь тысяч восемьсот десять) рублей

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (ст. 30 ФСО № 7).

Таблица 2.

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы 2 и рис. 4 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.:

1. Объект оценки расположен в Ивановской области, находящимся на расстоянии 129 км от регионального центра; в соответствии с проведенным анализом рынка в разделе 11, развитость рынка является средней.

2. Объект оценки является коммерческой недвижимостью среднего масштаба, для которых характерна средняя оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).

3. Согласно таблице 2 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом ±15%.

4. В данном случае в расчетах использованы аналоги из УПВС для недвижимого имущества, 3 аналога



для земельного участка, максимально схожего с ним, размеры внесенных поправок незначительны и определены с приемлемой точностью, поэтому качество исходной информации можно оценить как среднее, в связи с этим согласно рис. 4 рекомендаций значение данного критерия принимается в размере 1.

5. Таким образом, согласно формуле (2) рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом $\pm 15\%$.

Интервал, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, составляет с учетом НДС:
от 1 861 860 руб. до 2 141 139 руб.

Отчет составил оценщик:

Ершова Светлана Семеновна

Дата составления отчета: 06 декабря 2022 г.

Генеральный директор ООО «Аналитик Центр»:

Ершова Светлана Семеновна



ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
3. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
4. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
5. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
6. Арdziнов В.Д. «Ценообразование и сметное дело в строительстве»,- СПб.: Питер, 2004.;
7. Бойко М.Д. «Техническая эксплуатация зданий и сооружений», г. Ленинград, Стройиздат, 1980.;
8. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
9. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
10. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
11. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
12. «Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.
13. Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.
14. Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.
15. Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.
16. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р;
«Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.



Приложения к отчету № 9084/22

**об оценке рыночной стоимости объектов имущества Ивановской области:
Земельный участок площадью 9 374 кв.м. (Кадастровый номер
37:02:010405:130), с расположенными на нем объектами недвижимого
имущества: Здание, наименование-магазин, площадью 316,2 кв.м.
(Кадастровый номер 37:02:010405:517), по адресу Ивановская область, р-н
Вичугский, д Гаврилково, д.103; Здание, наименование-строение
хозпостройки, площадью 43,2 кв.м., с оборудованием (электрический котел
41720), (Кадастровый номер 37:02:010405:518, по адресу: Российская
Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а**



КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

https://www.avito.ru/kohma/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_2405238472

Участок 10 га (промназначения)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 17 мая в 17:01



15 000 000 Р

15 000 Р за сотку
или предложите свою цену
[Купить в рассрочку](#)
[Подробнее](#)

8 958 461-04-07

[Написать сообщение](#)

ООО "Норд-Инвест"
Агентство
На Avito с июля 2020
Завершено 5 объявлений
[Реквизиты проверены](#)

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Наталья Васильевна

№ 2405238472, 19

Об участке

Площадь: 1000 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Ивановская область, Ивановский р-н, Богданкиское сельское поселение, д. Орьмово-Малое

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается земельный участок промышленного назначения, площадью 10 Га, на основании собственности. Возможна продажа по 5 Га.

Запроектирована точка подключения к газовой трубе!!!!



https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_463170036

Родники · Ивановская · Земельные участки · Купить · Промышленные

Участок 33 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 17 мая в 21:26

550 000 Р
16 000 Р за сотку
или предложите свою цену

Купить в рассрочку
Подробнее

8 915 821-43-26

Написать сообщение

Сергей
Агентство
На Авито с ноября 2014

2 объявлением пользователя

Подписаться на продавца

№ 463170036 · 754



Об участке

Площадь: 33 сот.

Расположение

Ивановская область, Родниковский р-н, микрорайон Машиностроитель · [Скрыть карту](#)



Описание

Продан земельный участок промназначения в г. Родники мкр Машиностроитель. Аренда у города до 2035 года.



[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200000928000000002_1/\(lotInfo:info\)](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200000928000000002_1/(lotInfo:info))

ГИС ТОРГИ Торги Реестр договоров Законодательство О системе Служба поддержки Войти

Реестр лотов / Просмотр лота

Земельный участок, расположенный по адресу: Ивановская область, Фурмановский район, в районе д. Косогоры

Не существует



Электронный аукцион

Дополнительный сервис: по проведению аукционных торгов на приобретение с/агропродовольственной продукции

Идентификационный код лота	№2200000928000000002, лот №2
Начальная цена	189 424,54 Р
Шаг аукциона	5 682,74 Р
Вид торгов	Аренда и продажа земельных участков
Электронная площадка	 АО «ЕБТ»
Субъект местной администрации аукциониста	Ивановская область
Начало подачи заявок	22.04.2022 08:15 (МСК)
Основание подачи заявки	23.05.2022 16:00 (МСК)
Начало проведения торгов	30.05.2022 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Продать торги/выкупить лот

Земельный участок, расположенный по адресу: Ивановская область, Фурмановский район, в районе д. Косогоры

Описание лота

Земельный участок, кадастровый номер 57/03/0182/21/538, общей площадью 934 кв.м, расположен по адресу: Ивановская область, Фурмановский район, в районе д. Косогоры, разрешенное использование - охотничья площадка, категория земель: земля населенных пунктов, энергетика, транспорт, связь, радиосвязь, телевидение, информатика, земель для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

[Перейти на аукционную площадку \(сайт\)](#)

Сведения о проведении торгов

Земельный участок выставляется на аукцион и торги

Начальная цена
189 424,54 Р

Шаг аукциона
5 682,74 Р

Порядок оплаты
37 384,06 Р

Реквизиты счета для перечисления задатка

Получатель
АО «ЕБТ»/электронная торговая площадка»

ИНН	ИТТ
7707/024682	772501001

Наименование банка/корреспондента
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) и г. Москва



[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000021150000000008_1/\(lotInfo:info\)](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000021150000000008_1/(lotInfo:info))



Электронный аукцион

Извещение о лоте	№22000021150000000008, лот №1
Начальная цена	1 763 840,00 Р
Шаг аукциона	88 192,00 Р
Вид торгов	Продажа (приватизация) государственного и муниципальн имущества
Электронная площадка	 АО «ЭЭТП»
Субъект местонахождения имущества	Ивановская область
Начало подачи заявок	13.04.2022 09:00 (МСК)
Окончание подачи заявок	12.05.2022 00:00 (МСК)
Начало проведения торгов	19.05.2022 09:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявшим решение о приватизации и реквизиты решения)

Постановление администрации Пучежского муниципального района Ивановской области от 11.04.2022 № 182-п "Об условиях приватизации муниципального имущества, являющегося собственностью Пучежского муниципального района Ивановской области".

Предмет торгов (наименование лота)
лот № 1

Описание лота

Нежилое здание МДОУ детский сад № 5 «Малышок» общей площадью 832,0 кв.м, кадастровый номер 37:14:010313:34 и земельный участок общей площадью 4610 кв.м, кадастровый номер 37:14:010313:9, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. Заводская, д. 3.

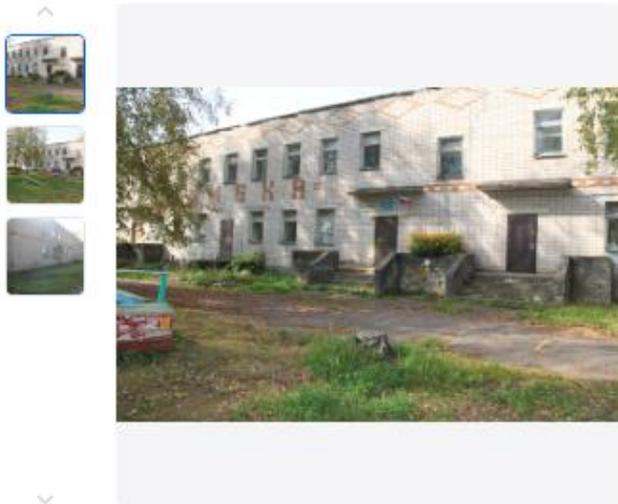
[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)



[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002317000000013_1/\(lotInfo:info\)](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002317000000013_1/(lotInfo:info))

нежилое здание детского сада общей площадью 1109 кв.м. с кадастровым номером 37:15:020114:576 с земельным участком общей площадью 4390 кв.м. с кадастровым номером 37:15:020114:493 по адресу: Ивановская область, Родниковский район, с. Острецово, ул. Молодежная, д. 17.

Не составлено



Электронный аукцион

Идентификатор лота	№2100002317000000013_лот №1
Начальная цена	2 871 000,00 Р
Шаг аукциона	143 550,00 Р
Вид торгов	Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества
Электронная площадка	АО «ЕЭТП»
Субъект местонахождения имущества	Ивановская область
Пачето подачи заявки	01.04.2022 12:00 (МСК)
Срок подачи заявки	04.05.2022 10:00 (МСК)
Пачето проведения торгов	06.05.2022 09:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Основания формирования государственного органа, органа местного самоуправления, продавца (продавец) в приватизации и реализации имущества:

Постановление администрации муниципального образования «Родниковский муниципальный район» от 25.03.2022г. № 344. «Об условиях приватизации имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Родниковский муниципальный район».

Предмет торгов (наименование лота):

нежилое здание детского сада общей площадью 1109 кв.м. с кадастровым номером 37:15:020114:576 с земельным участком общей площадью 4390 кв.м. с кадастровым номером 37:15:020114:493 по адресу Ивановская область, Родниковский район, с. Острецово, ул. Молодежная, д. 17.

Описание лота:

нежилое здание детского сада общей площадью 1109 кв.м. с кадастровым номером 37:15:020114:576 с земельным участком общей площадью 4390 кв.м. с кадастровым номером 37:15:020114:493 по адресу Ивановская область, Родниковский район, с. Острецово, ул. Молодежная, д. 17.

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)



[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200002658000000005_1/\(lotInfo:info\)](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200002658000000005_1/(lotInfo:info))

Продажа нежилого здания с земельным участком по адресу: Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Советская, д.87

На складе



Электронный аукцион

Идентификатор лота	№22000026580000000005 лот №1
Начальная цена	956 000,00 Р
Шаг аукциона	47 800,00 Р
Вид торгов	Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества
Электронная площадка	 АО «ЕЗТП»
Субъект инвестиционной деятельности	Ивановская область
Начало подачи заявок	18.04.2022 09:00 (МСК)
Окончание подачи заявок	17.05.2022 17:00 (МСК)
Начало проведения торгов	24.05.2022 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Основание формирования государственного органа, органа местного самоуправления, организации размещения и реализации недвижимого имущества

Распоряжение администрации Юрьявского муниципального района от 11.04.2022 № 165 «Об условиях приватизации нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу: Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Советская, д.87».

Пример подова (наименование лота)

Продажа нежилого здания с земельным участком по адресу: Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Советская, д.87

Описание лота

- нежилое здание, 2-х этажное (подземных этажей - 0), материал наружных стен - рубленый, 1917 года постройки, общей площадью 586,7 кв.м., кадастровый номер 37.22.01010181, лит А, расположенное по адресу: Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Советская, д.87; земельный участок площадью 569 кв.м., кадастровый номер 37.22.0101018, с разрешенным использованием для общественно-деловых целей, категории земель «Земли населенных пунктов», расположенный по адресу: Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Советская, д.87

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Сведения о площадке торгов

Аукцион проводится впервые



[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000012710000000004_1/\(lotInfo:info\)](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000012710000000004_1/(lotInfo:info))

Лот №1: Здание бытовки, общей площадью 51,8 кв.м., с кадастровым номером: 37:03:010110:467, с земельным участком, общей площадью 113+/-3,7 кв.м., с кадастровым номером 37:03:010110:466, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, Гаврилово-Посадский муниципальный район, Гаврилово-Посадское городское поселение, г. Гаврилов Посад, ул. 1-я Рабочая, д. 16

[Посмотреть](#)

Электронный аукцион	
Идентификационный номер лота	НЭ000002700000000004_лот №1
Начальная цена	300 000,00 руб.
Шаг аукциона	1 500,00 руб.
Вид лота	Продажа правительственной собственности и государственного имущества
Логотип продавца	
Субъект государственного управления	Ивановская область
Начало приема заявок	11.05.2022 09:00 (МСК)
Окончание приема заявок	06.06.2022 09:00 (МСК)
Начало приема предложений	11.06.2022 09:30 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Продать объект государственной собственности (государственное имущество) федерального имущества, принадлежащего на праве собственности Администрации Гаврилово-Посадского муниципального района Ивановской области 26.05.2022 г. №04-н-01 участки государственного имущества, находящегося в собственности Гаврилово-Посадского муниципального района Ивановской области по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, Гаврилово-Посадский муниципальный район, Гаврилово-Посадское городское поселение, г. Гаврилов Посад, ул. 1-я Рабочая, д. 16-

Лот №1: Здание бытовки общей площадью 51,8 кв.м., с кадастровым номером 37:03:010110:467 с земельным участком, общей площадью 113+/-3,7 кв.м., с кадастровым номером 37:03:010110:466, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, Гаврилово-Посадский муниципальный район, Гаврилово-Посадское городское поселение, г. Гаврилов Посад, ул. 1-я Рабочая, д. 16.

Описание лота
Здание бытовки общей площадью 51,8 кв.м., с кадастровым номером 37:03:010110:467 с земельным участком, общей площадью 113+/-3,7 кв.м., с кадастровым номером 37:03:010110:466 - здание бытовки, являющееся недвижимостью, состоящее из помещений 1 и 2 в том числе подвальные 0,1 кв.м., площадью 51,8 кв.м., кадастровый номер 37:03:010110:467, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Гаврилово-Посадский муниципальный район, Гаврилово-Посадское городское поселение, г. Гаврилов Посад, ул. 1-я Рабочая, д. 16 - земельный участок, категория земель: земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственных и складских зданий, зданий современного назначения, объектов культурного наследия, объектов не-культурного наследия, продолжения стенового сооружения, объекта и автодорог, площадь: 113+/-3,7 кв.м., кадастровый номер: 37:03:010110:466, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Гаврилово-Посадский муниципальный район, Гаврилов Посад, ул. 1-я Рабочая, д. 16.

[Посмотреть на электронной площадке лота](#)

Сведения о электронной площадке:
Ф.Ю.Солнцевский, г.п. 301 Информационного общества

Описание лота: здание бытовки (здание бытовки) государственной собственности Гаврилово-Посадского муниципального района Ивановской области государственного имущества по адресу: муниципальный район Ивановской области по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, Гаврилово-Посадский муниципальный район, Гаврилово-Посадское городское поселение, г. Гаврилов Посад, ул. 1-я Рабочая, д. 16 - земельный участок, категория земель: земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственных и складских зданий, зданий современного назначения, объектов культурного наследия, объектов не-культурного наследия, продолжения стенового сооружения, объекта и автодорог, площадь: 113+/-3,7 кв.м., кадастровый номер: 37:03:010110:466, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Гаврилово-Посадский муниципальный район, Гаврилов Посад, ул. 1-я Рабочая, д. 16.

Ивановская область
Гаврилово-Посадский муниципальный район



[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200002115000000009_1/\(lotInfo:info\)](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200002115000000009_1/(lotInfo:info))



Электронный аукцион

Идентификатор лота	№22000021150000000009, лот №1
Изначальная цена	553 950,00 Р
Шаг аукциона	27 697,50 Р
Вид торгов	Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества
Электронная площадка	 АО «ЕЭТП»
Субъект размещения/продажи имущества	Ивановская область
Уточнено продавцом	21.04.2022 09:00 (МСК)
Согласовано продавцом	19.05.2022 09:00 (МСК)
Уточнено продавцом	26.05.2022 09:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Основание (идентификатор государственного задания, органа местного самоуправления, предоставляющего сведения о предоставлении и реквизиты решения) постановление Администрации Пучажского муниципального района Ивановской области от 19.04.2022 № 205-п

Предмет торгов (идентификатор лота) имущество Пучажского городского поселения

Описание лота нежилое здание котельной общей площадью 246,2 кв.м., кадастровый номер 37/14/010/204/38 и земельный участок общей площадью 840 кв.м., кадастровый номер 37/14/010/204, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Пучаж, ул. Островского, д.9.

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Сведения о государственной торговле отсутствуют

Изначальная цена
553 950,00 Р

Шаг аукциона
27 697,50 Р

Размер задатка
110 790,00 Р

Реквизиты счета для перечисления задатка

Получатель:
АО «Единая электронная торговая площадка»



[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200006651000000001_1/\(lotInfo:info\)](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200006651000000001_1/(lotInfo:info))



Электронный аукцион

Идентификатор лота	№22000066510000000001, лот №1
Максимальная цена	499 000,00 Р
Шаг аукциона	24 950,00 Р
Вид торгов	Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества
Заявительная площадка	 АО «ЕЗТП»
Субъект нахождения имущества	Ивановская область
Платье подачи заявки	22.04.2022 09:00 (МСК)
Срок подачи заявки	17.05.2022 10:00 (МСК)
Платье проведения торгов	19.05.2022 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, привлекающего средства от приватизации и реализации имущества)

Постановления администрации Междуреченского сельского поселения от 15.04.2022 № 26

Предмет торгов (наименование лота)

Нежилое здание с земельным участком

Описание лота

нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0), общей площадью 180 кв.м. с земельным участком, кадастровый номер: 37:04:0311019, находящееся по адресу: Ивановская область, Заволжский район, с. Заречный, ул. Красноармейская, д. 15.

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Сведения предельного плана (программы) приватизации

Прогнозный план приватизации имущества, находящегося в муниципальной собственности Междуреченского сельского поселения на 2022 год, объект №0414220006651000002 нежилое здание с земельным участком

Максимальная цена

499 000,00 Р

Шаг аукциона

24 950,00 Р

Размер задатка

99 800,00 Р

Реквизиты счета для перечисления задатка



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.08.2021, поступившего на рассмотрение 27.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 10
27.08.2021 г. № КУВИ-002/2021-112987702			
Кадастровый номер:	37:02:010405:130		
Номер кадастрового квартала:	37:02:010405		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.1973		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 37:02:01 04 05:0130		
Адрес:	Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103		
Площадь:	9374		
Кадастровая стоимость, руб.:	3613395.78		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:02:000000:357, 37:02:010405:517, 37:02:010405:518		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	магазины (4.4), общественное питание (4.6)		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

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

М.П.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 10
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112987702			
Кадастровый номер:		37:02:010405:130	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Третьякова Вероника Константиновна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области	

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

М.П.



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 10
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112987702			
Кадастровый номер:		37:02:010405:130	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-13/246/2008-100 27.12.2008 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

М.П.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 10
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112987702			
Кадастровый номер:		37:02:010405:130	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 10
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112987702			
Кадастровый номер:		37:02:010405:130	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 10
27.08.2021г. № КУВИИ-002/2021-112987702			
Кадастровый номер:		37:02:010405:130	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	32°0.6'	97.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	114°48.1'	89.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	213°58.7'	97.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	243°39.1'	26.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	310°15.0'	72.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 10
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112987702			
Кадастровый номер:		37:02:010405:130	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК 1963 г.				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	334079.78	259258.27	Закрепление отсутствует	0.3
2	334162.87	259310.21	Закрепление отсутствует	0.3
3	334125.28	259391.56	Закрепление отсутствует	0.3
4	334044.37	259337.03	Закрепление отсутствует	0.3
5	334032.83	259313.73	Закрепление отсутствует	0.3
6	334079.78	259258.27	Закрепление отсутствует	0.3

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

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 10
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112987702			
Кадастровый номер:		37:02:010405:130	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 37:02:010405:130/1	
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 10		
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112987702		
Кадастровый номер:		37:02:010405:130
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
37:02:010405:130/1	401	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 10
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112987702			
Кадастровый номер:		37:02:010405:130	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 37:02:010405:130/1				
Система координат СК 1963 г.				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	334078.62	259296.97	-	0.3
2	334106.2	259312.03	-	0.3
3	334100.23	259323.2	-	0.3
4	334072.57	259308.34	-	0.3
5	334078.62	259296.97	-	0.3

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

М.П.



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.08.2021, поступившего на рассмотрение 27.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112981276			
Кадастровый номер:	37:02:010405:517		
Номер кадастрового квартала:	37:02:010405		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24:201:002:012035410:0100; Кадастровый номер 37:02:010405:0130:24:201:002:012035410:0100/А		
Местоположение:	Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103		
Площадь:	316.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Магазин		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1468714.22		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:02:010405:130		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

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

М.П.



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112981276			
Кадастровый номер:		37:02:010405:517	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Третьякова Вероника Константиновна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области		

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

М.П.



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112981276			
Кадастровый номер:		37:02:010405:517	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-13/276/2013-451 19.12.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

М.П.



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112981276			
Кадастровый номер:		37:02:010405:517	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.08.2021, поступившего на рассмотрение 27.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112984686			
Кадастровый номер:	37:02:010405:518		
Номер кадастрового квартала:	37:02:010405		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24:201:002:012035410:0200; Кадастровый номер 37:02:010405:0130:24:201:002:012035410:0200/Б		
Местоположение:	Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д 103а		
Площадь:	43.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Строение хозпостройки		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных -		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1979		
Кадастровая стоимость, руб.:	200659.25		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:02:010405:130		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112984686			
Кадастровый номер:		37:02:010405:518	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	10450, уточнением сведений о местоположении характерных точек здания с кадастровым номером 37:02:010405:518, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ивановская обл., Вичугский р-н, д. Гаврилково., 26/2020, 2020-09-29		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Третьякова Вероника Константиновна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области		

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

М.П.



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112984686			
Кадастровый номер:		37:02:010405:518	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-13/276/2013-450 19.12.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

М.П.



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112984686			
Кадастровый номер:		37:02:010405:518	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

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

М.П.



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112984686			
Кадастровый номер:		37:02:010405:518	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат 37.2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	334099.62	259272.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	334108.15	259277.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	334105.32	259281.8	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	334096.86	259276.41	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	334099.62	259272.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

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

М.П.



Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-112984686						
Кадастровый номер:				37:02:010405:518		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 37.2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Иллюстрации объекта оценки

Земельный участок площадью 9 374 кв.м. (Кадастровый номер 37:02:010405:130), с расположенными на нем объектами недвижимого имущества, местоположение: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103











ПОЛИС №0991R/776/10149/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		9 июня 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10149/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ершова Татьяна Моисеевна Адрес регистрации или ИНН: 344304900406	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 18 июля 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 17 июля 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 18 июля 2021 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 18 июля 2021 г. по 17 июля 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:		
Ершова Татьяна Моисеевна		в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.



ДОГОВОР № 0991R/776/40158/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		11 апреля 2022 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Аналитик Центр» 400050, г. Волгоград, ул. Им. Пархоменко, 51, а/я 1960 ИНН 3443923035 / КПП 344401001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 29 апреля 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 28 апреля 2023 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 29 апреля 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 33 000,00 руб. (Тридцать три тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 29 апреля 2022 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 29 апреля 2022 г. по 28 апреля 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 29 апреля 2022 г. по 28 апреля 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также являются возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а кроме того:	



	<p>Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.</p> <p>При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или - для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.</p> <p>Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация.</p> <p>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p> <p>Оговорка о «Юрисдикции»:</p> <p>Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.</p> <p>При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@alfastrah.ru</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ООО "Аналитик Центр", осенка-134@yandex.ru, эл. почта: осенка-134@yandex.ru <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г. 								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Аналитик Центр"	<p>СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"</p>								
в лице Генерального директора Ершовой Светланы Семеновны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленю А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020г.								

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20114/21
Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@alfastrah.ru



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Региональная
ассоциация
оценщиков

Волгоградское отделение СРО
Региональная ассоциация оценщиков
юр. адрес: 350062, г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5/1
факт. адрес: г. Волгоград, ул. 30-летия Победы, 15А
e-mail: sro.rao-vlg@yandex.ru
телефон: 8-999-624-51-45
web-сайт: www.raoufo.ru

Выписка

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Ершовой Светланы Семеновны

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что Ершова Светлана Семеновна

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «26» января 2016 года за регистрационным номером №00711

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №017348-1 от 28.06.2019 года по направлению «Оценка недвижимости»; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025961-2 от 22.07.2021 года по направлению «Оценка движимого имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "19" августа 2021 г.

Дата составления выписки "19" августа 2021 г.

Руководитель регионального
СРО РАО по г. Волгоград
и Волгоградской области



Лабор

С.Б. Лаборешных



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» января 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00741
номер свидетельства

**Ершова
Светлана Семеновна**

Россия, 400117, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Шекснинская, д.14, кв.19
Паспорт: 1807, № 073865, выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в
Дзержинском р-не гор. Волгограда, код подразделения 340-002
является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.



ПОЛИС №0991R/776/40374/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		29 июня 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40374/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ершова Светлана Семеновна Адрес регистрации или ИНН: 344346987222	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 17 июля 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 16 июля 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 17 июля 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 17 июля 2022 г. по 16 июля 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
 Ершова Светлана Семеновна	 в лице Руководителя управления АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/управление коммерческого страхования) Жбаковой Ирины Владимировны, действующего на основании доверенности №0603/2021/0111 от 11 апреля 2020 г.	



ПОЛИС № 0991R/776/40158/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		11 апреля 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40158/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Аналитик Центр" 400050, г. Волгоград, ул. Им. Пархоменко, 51, а/я 1960 ИНН 3443923035 / КПП 344401001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 29 апреля 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 28 апреля 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 29 апреля 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 29 апреля 2022 г. по 28 апреля 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 29 апреля 2022 г. по 28 апреля 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Аналитик Центр"		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
в лице Генерального директора Ершовой Светланы Семеновны, действующего на основании Устава		в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

Договор (Первичный/Пропонация) - 0991R/776/20114/21
Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435,
kushnir@alfastrah.ru



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033865-1

« 24 » июня 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ершовой Светлане Семеновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » июня 20 22 г. № 256

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » июня 20 25 г.

АО «ОПЦИОН» Москва 2021 г. -61 Т3 № 072