

ООО «Оценка Инсайт»

ИНН 3702744197

153002 г. Иваново, пр. Ленина, д. 31-Б, оф. 6, e-mail: oinsait@mail.ru, тел. (4932) 26-25-26

ОТЧЕТ № 20-02-25В

об оценке рыночной стоимости Нежилого здания, кадастровый номер 37:09:041301:109, земельного участка, кадастровый номер 37:09:041301:10, расположенных по адресу: Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1.

Заказчик: Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница

Оценщик: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Инсайт»

Дата составления отчета: 05.05.2025г

Дата определения стоимости объекта оценки: 05.05.2025г.

Иваново – 2025

Исполняющий обязанности
главного врача Областного
бюджетного учреждения
здравоохранения Лежневская
центральная районная больница
(далее ОБУЗ Лежневская ЦРБ)
Шороповой Елене Викторовне.

В соответствии с договором № 06П/2025 от 28.02.2025 года, заключенным между Вами и ООО «Оценка Инсайт», мы произвели осмотр и оценку объектов, согласно представленной Вами заявке.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для продажи муниципального имущества.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

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

№ 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет его.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объектов, была определена рыночная стоимость права собственности всех объектов недвижимости подлежащих оценке, по состоянию на дату оценки, которая составила: 359 679 (Триста пятьдесят девять тысяч шестьсот семьдесят девять) рублей в т.ч.

Рыночная стоимость Нежилого здания, кадастровый номер 37:09:041301:109 назначение: нежилое площадью 85,4 м²; количество этажей 1, адрес объекта (местоположение): Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1, составляет:

234 679 (Двести тридцать четыре тысячи шестьсот семьдесят девять) рублей, в том числе НДС 20% 39113,17 (тридцать девять тысяч сто тринадцать) рублей.

Рыночная стоимость Земельного участка кадастровый номер 37:09:041301:10 площадь: 559 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1 составляет:

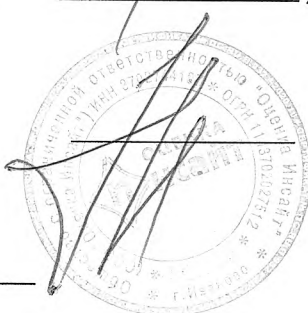
125 000 (Сто двадцать пять тысяч) рублей

Оценщик



/В.Е. Осьминин/

Генеральный директор
ООО «Оценка Инсайт»



/А.В. Громов/

СОДЕРЖАНИЕ

1. Задание на оценку.....	5
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	6
3. Допущения и ограничительные условия.....	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
4.3. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель оценочных услуг).....	8
4.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	8
5. Основные факты и выводы.....	9
6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	9
7. Заявление о соответствии.....	10
8. Данные, используемые при оценке.....	10
8.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	10
8.2. Перечень документов используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
9. Описание объекта оценки.....	11
9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
9.1.1. Общая характеристика объектов оценки.....	11
9.1.2. Описание земельного участка.....	12
9.1.3. Описание оцениваемых зданий и сооружений.....	13
9.1.4. Местоположение объекта оценки.....	15
9.1.5. Сведения об имущественных правах и обременениях.....	16
9.1.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	16
9.1.7. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
9.2. Информация о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки.....	16
10. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	17
10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	17
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	30
10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен.....	30
10.4. Определение ликвидности объекта.....	35
11. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.....	36
12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке.....	38
12.1. Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком.....	38
12.2.1. Определение стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.....	40
12.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	49
12.3.1. Выбор и описание объектов-аналогов.....	49
12.3.2. Выбор единицы сравнения.....	53
12.3.3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок.....	53
12.3.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	60

12.7. Согласование результатов расчетов.....	61
13. Вывод об итоговой стоимости объектов оценки.....	62
14. Приложения.....	63
14.1. Фотографии оцениваемого объекта.....	63
14.2. Копии технических документов оцениваемого объекта	85
14.3. Предложения объектов аналогов.....	98
14.4. Копии документов оценщика.....	114

1. Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Задание на оценку от 28.02.2025г., договор № 06П/2025 от 28.02.2025г.
Объекты оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:041301:109 назначение: нежилое; площадью 85,4 м2; количество этажей 1: Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1; Земельный участок кадастровый номер 37:09:041301:10 площадь: 559 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:	
Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:041301:109 назначение: нежилое; площадью 85,4 м2; количество этажей 1: Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1	Право собственности
Земельный участок кадастровый номер 37:09:041301:10 площадь: 559 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1	Постоянное (бессрочное) пользование
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:041301:109 назначение: нежилое; площадью 85,4 м2; количество этажей 1: Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1; - не зарегистрировано Земельный участок кадастровый номер 37:09:041301:10 площадь: 559 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение) Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1 - не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Продажа имущества
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	03.03.2025г.
Дата осмотра	-
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	-
Иная информация, предусмотренная федеральными	После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый

стандартами оценки	результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки.
--------------------	---

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была выполнена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и в соответствии с Общими федеральными стандартами оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

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

2. ФСО 7.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: например, стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017). Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки.

3. Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
3. ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно.
6. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку.
9. Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие

изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

10. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

4.1. Сведения о Заказчике:

Полное наименование:	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница
ОГРН:	1023701650796
Дата присвоения ОГРН:	27 ноября 2002 г.
Юридический адрес	155120, Ивановская об., п. Лежнево, ул. 1-я Красноармейская, д. 19
Фактический адрес	155120, Ивановская об., п. Лежнево, ул. 1-я Красноармейская, д. 19
Реквизиты:	ИНН/КПП 3715001230/371501001 Банк получателя: ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ/УФК ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Иваново БИК: 012406500 к/сч.: 40102810645370000025 р/сч.: 03224643240000003300 лицевой счет: 20336Ш95170 Получатель: Департамент финансов Ивановской области

4.2. Сведения об Оценщике:

Осьминин Владимир Евгеньевич	Паспорт гражданина РФ серия 24 13 №706540 выдан 27.04.2014 Отделением УФМС России по Ивановской области в Советском районе города Иваново, код подразделения 370-003
Адрес регистрации	г. Иваново, ул. Тезинская, д.14/3
Контактная информация	Тел. 8-909-246-99-46 эл. почта osminin69@mail.ru
ИНН	373000137892
Саморегулируемая организации оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», номер по реестру 2612. Дата включения в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 26.10.2018. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков серия 000559 от 26.10.2018 №2612
Получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности подтверждается следующими документами	Диплом о профессиональной переподготовке международной академии оценки и консалтинга П... № 608949, выдан 27.08.2004г.,
Наличие квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 038994-1,

	выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр", срок действия с 19.06.2024 по 19.06.2027
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована Страховым Акционерным Обществом «ВСК». Договор №2400SB40R8569 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 17 сентября 2024 года на сумму 5000000 рублей. Страховой полис №2400SB40R8569 от 17 сентября 2024 года. Срок страхования 16.10.2024г. – 15.10.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет (с 01.08.2004 г.)

4.3. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель оценочных услуг)

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Инсайт»
ОГРН	1143702027512
Дата присвоения ОГРН	20.11.2014 г.
Юридический адрес организации	153003, г. Иваново, ул. Красных Зорь, дом 4, кв.67
Фактический адрес	153002, г. Иваново, пр. Ленина, дом 31-Б, оф.20
Контактная информация юридического лица	Тел. факс: 8(4932) 26-25-26, oinsait@mail.ru .
Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки	Договор №993/125-4953861 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, заключенного с ЗАО «МАКС» 05.12.2024 г., срок действия с 19.12.2024 г. по 18.12.2025 г. сумма страхования 5 000 000 рублей
Независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	В отношении объекта оценки ООО «Оценка Инсайт» не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, с которым заключен договор оценки не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Оценщик Осьминин Владимир Евгеньевич – полная подготовка отчета. К проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались сторонние организации и специалисты.

5. Основные факты и выводы

Объекты оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:041301:109 назначение: нежилое; площадью 85,4 м2; количество этажей 1: Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1; Земельный участок кадастровый номер 37:09:041301:10 площадь: 559 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1.
Рыночная стоимость объектов в целом, рассчитанная с применением	
- затратного подхода	Не применялся
- сравнительного подхода	359 679 (Триста пятьдесят девять тысяч шестьсот семьдесят девять) рублей
- доходного подхода	Не применялся
Итоговое заключение о рыночной стоимости объектов в целом, округленно	359 679 (Триста пятьдесят девять тысяч шестьсот семьдесят девять) рублей
Расшифровка рыночной стоимости объектов оценки	
Рыночная стоимость Нежилого здания, кадастровый номер 37:09:041301:109 назначение: нежилое площадью 85,4 м2; количество этажей 1, адрес объекта (местоположение): Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1, составляет:	
234 679 (Двести тридцать четыре тысячи шестьсот семьдесят девять) рублей, в том числе НДС 20% 39113,17 (тридцать девять тысяч сто тринадцать) рублей.	
Рыночная стоимость Земельный участок кадастровый номер 37:09:041301:10 площадь: 559 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1 составляет:	
125 000 (Сто двадцать пять тысяч) рублей	

6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

Последовательность проведения оценки осуществлялась в соответствии с п.1 федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).1.

7. Заявление о соответствии

Я, нижеподписавшийся, в соответствии с имеющимися у меня данными, настоящим заявлением удостоверяю:

1. Приведённые в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны мной с наибольшей степенью использования моих знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

2. Содержащиеся в отчёте анализ, высказанные мнения, полученные выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчёте допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.

3. Я не имею ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действую непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Моё вознаграждение не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Я лично произвёл осмотр объекта оценки, составляющего предмет данного отчёта.

Оценщик Осьминин Владимир Евгеньевич _____

8. Данные, используемые при оценке

8.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Ниже приведен перечень данных документов, источников информации, а также законодательных актов, нормативных документов и литературы, используемой оценщиком при составлении настоящего отчета.

Перечень нормативных актов

- Гражданский Кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений».
- ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Перечень методической литературы

1. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. - СПб, 2007. - 584 с.
2. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. - М., 2008 -384 с.
3. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008. 560 с.
4. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.

Перечень источников внешней информации

- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.:Финансы и статистика, 2008. – 384 с.:ил.;
- Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 – 422 с. – ISBN 5-901-810-04-X;
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422 с. – ISBN 5-7422-0024-2;
- Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров, Финансовая академия при правительстве РФ, 2008 г.;
- «Оценка стоимости земельных участков» под общей редакцией В.П.Антонова - М.: Издательский дом «Русская оценка», 2006 г. – 192 с.;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика. 2002.;
- А также информация сети Internet.

8.2. Перечень документов используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения настоящего анализа Оценщику была предоставлена следующая документация:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-112672521;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС №362530 от 31 октября 2013 года
- Технический паспорт на нежилое здание от 12.09.2007
- Фотографии.

9. Описание объекта оценки

9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1. Общая характеристика объектов оценки

Таблица 1

Показатель	Описание показателя
Область, район	Ивановская область, Лежневский район
Название населённого пункта	деревня Растилково Малое
Качество дороги до объекта оценки	Асфальт
Расположение внутри населенного пункта	Центр деревни

ООО «Оценка Инсайт», оценка и экспертиза
153002, г. Иваново, пр. Ленина д. 31-Б, оф. 6, т/ф. (4932) 26-25-26,
e-mail: oinsait@yandex.ru, oinsait@mail.ru.

Показатель	Описание показателя
Транспортная доступность	хорошая
Юридический статус	
Право на объекты оценки	Право оперативного управления
Правообладатель	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница
Назначение здания	Нежилое
Разрешенное использование зданий	ФАП (фельдшерско акушерский пункт)
Фактическое использование зданий	На момент проведения осмотра не использовалось
Сегмент рынка	Рынок коммерческой недвижимости

Таблица 2

Типичное использование окружения	
Основной тип застройки микрорайона	Индивидуальные жилые дома
Основной тип зданий	четвертой - пятой групп капитальности
Полнота застройки	низкая
Источник информации	Личный визуальный осмотр

9.1.2. Описание земельного участка

Земельный участок, на котором расположены оцениваемые объекты, расположен в центральной части деревня Растилково Малое в 20 километрах от районного центра, в окружении участка в основном расположены индивидуальные жилые дома. Подъезд к территории земельного участка осуществляется по асфальтированной дороге.

На территории земельного участка расположено нежилое здание, участок не огорожен.

Таблица 3

Характеристики земельного участка

	Факторы	Характеристики
1	Адрес (местоположение)	Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1
2	Юридическое описание: - собственник участка: - текущий землепользователь: - категория земель: - разрешенное использование: - фактическое использование: - кадастровый номер участка:	Право собственности - Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница - Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница - земли населенных пунктов - для размещения нежилого здания - на момент проведения оценки не использовался кадастровый номер 37:09:041301:10
3	Площадь земельного участка, кв.м.	559
4	Топография	Рельеф спокойный
5	Затопляемость	Отсутствует

6	Состояние участка	Спланирован
7	Форма	Прямоугольник
8	Неблагоприятные условия окружающей среды	Не обнаружены
9	Транспортная доступность участка	хорошая
10	Время проезда до районного центра на личном транспорте	15-20 минут
11	Расстояние до остановки междугородного сообщения	50 м
12	Ближайшее окружение: - расстояние до районного центра - транспортная доступность: - выход на междугородние магистрали: - экология: - окружающая застройка:	- находится в 20 км - хорошая заезд с улицы - трасса Иваново – Савино - - хорошая - низкой плотности; индивидуальные жилые дома
13	Сервитуты:	На участок распространяются типичные сервитуты, такие как проведение коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом

При осмотре объекта оценки и земельного участка, на котором он расположен, производилось фотографирование внешнего вида объектов недвижимости, их конструктивных элементов, а также внутренних помещений (см. приложение).

9.1.3. Описание оцениваемых зданий и сооружений

Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:041301:109 назначение: нежилое; площадью 85,4 м²; количество этажей 1: Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1

Оцениваемый объект представляет собой нежилое одноэтажное здание IV группы капитальности, без подвала. Площадь помещений составляет 85,4 кв.м. В данном здании был расположен нежилое здание. Помещение ФАПа имеет среднюю офисную отделку и может быть использовано как помещения свободного назначения. Поэтому рассчитываем рыночную стоимость данного здания как здание свободного назначения.

Таблица 4

Описание конструктивной схемы

№ п/п	Конструктивный элемент	Характеристика
1	Фундамент	Кирпичный ленточный
2	Каркас	Каркас из бруса
3	Стены	Деревянные щитовые
4	Перегородки	Деревянные
5	Перекрытия	Деревянные
6	Крыша	Двухскатная, кровля асбоцементные

		листы
7	Полы	Дощатые
8	Окна	Деревянные переплеты
9	Двери	Деревянные
10	Ворота	-
11	Внутренняя отделка	Потолок окраска, стены окраска, пол дощатый покрытие линолеум.
12	Наружная отделка	Обшивка тесом, окраска
13	Отопление	От электро нагревателей
14	Водоснабжение	отсутствует
15	Канализация	отсутствует
16	Газоснабжение	отсутствует
17	Электроснабжение	От поселковой сети 220В
18	Радиофикация	-
19	Телефонизация	-
20	Колонны	-
Количественные параметры объекта		
21	Год постройки	Нет данных
22	Этажность	1
23	Площадь, кв.м.	85,4 кв.м.
24	Строительный объем, м ³	-
25	Площадь застройки, кв.м.	-
26	Физическое устаревание (износ), %	42 %.
Юридическое описание:		
27	Собственник	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница
28	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность 37-37-11/068/2008-750 от 13 августа 2008
29	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют
30	Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Данные отсутствуют
31	Кадастровый номер	-

9.1.4. Местоположение объекта оценки

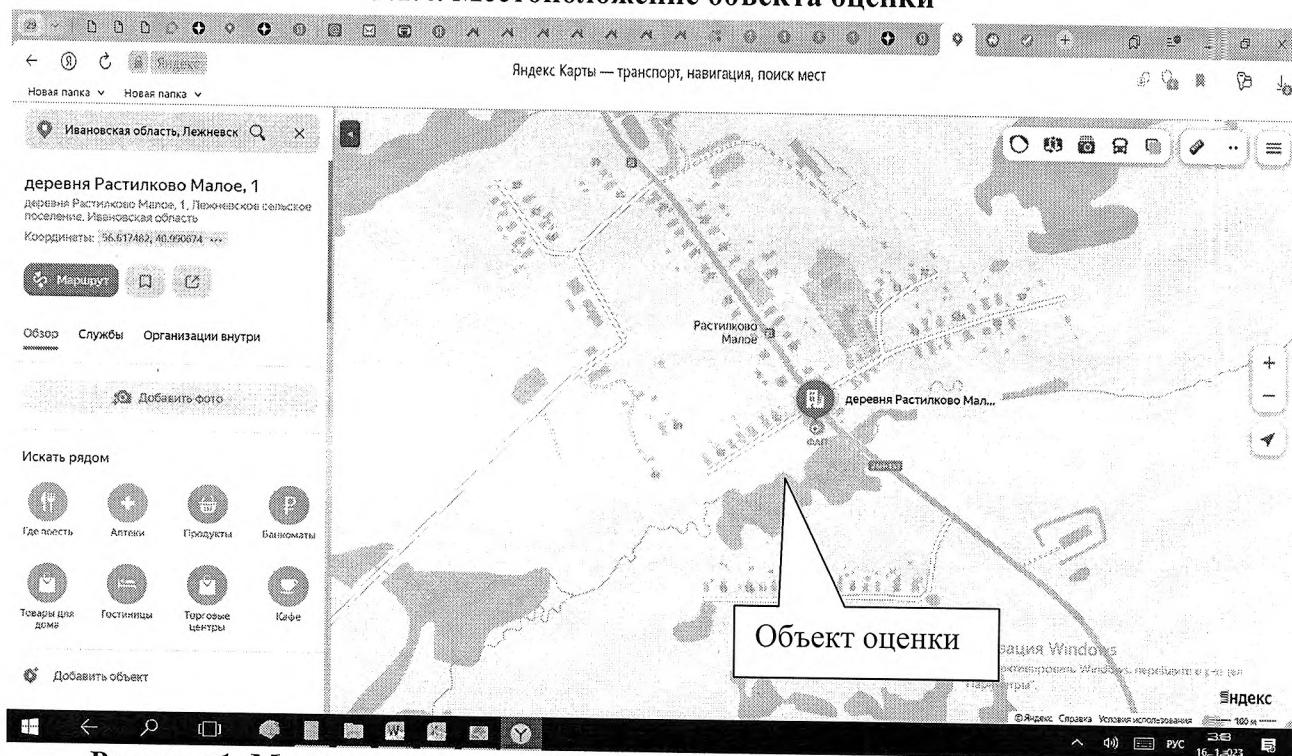


Рисунок 1. Местонахождение объекта в пределах деревня Растилково Малое

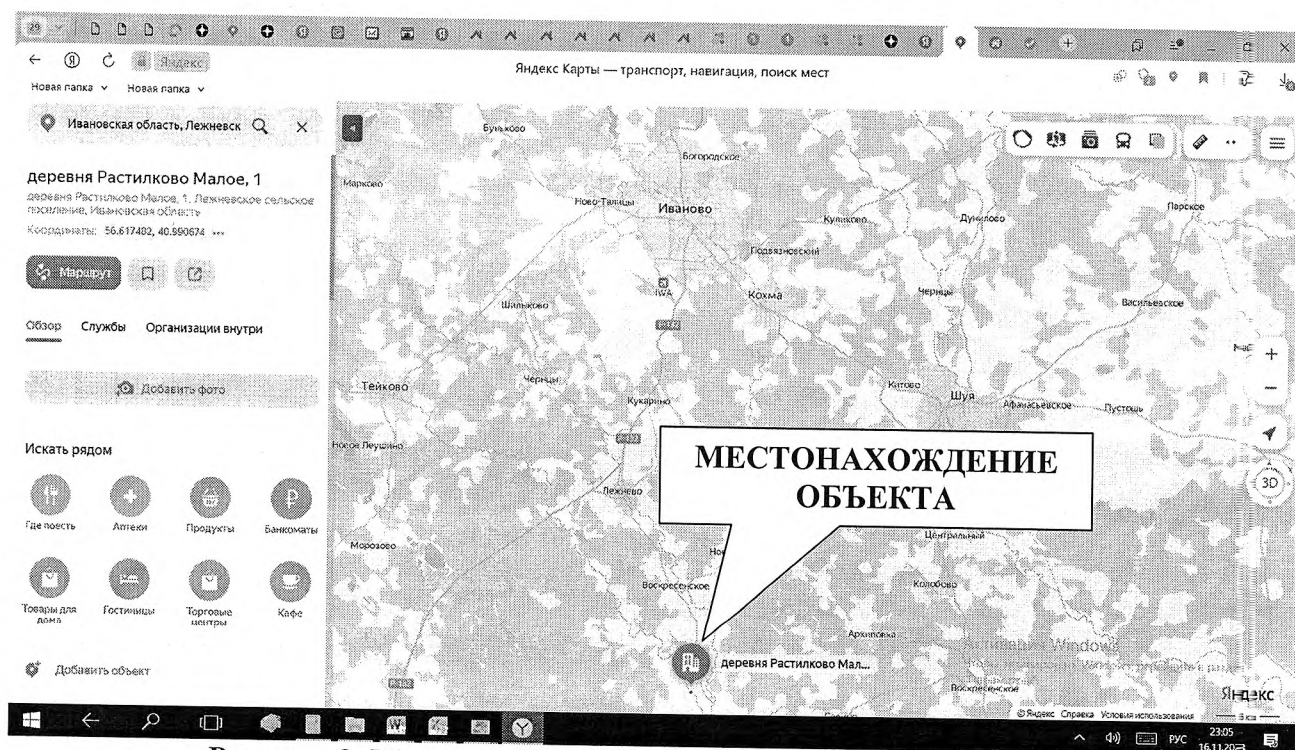


Рисунок 2. Местонахождение объекта в пределах микрорайона

9.1.5. Сведения об имущественных правах и обременениях

Сведения об имущественных правах и обременениях приведены в таблице 5:

Таблица 5

Описание имущественных прав	
Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-112672521; Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС №362530 от 31 октября 2013 года
Вид права	Оперативное управление
Документ-основание	-
Субъект (субъекты) права	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница
Объект права	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:041301:109 назначение: нежилое; площадью 85,4 м2; количество этажей 1: Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1; Земельный участок кадастровый номер 37:09:041301:10 площадь: 559 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1.
Существующие ограничения (обременения) права	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:041301:109 назначение: нежилое; площадью 85,4 м2; количество этажей 1: Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1; - не зарегистрировано Земельный участок кадастровый номер 37:09:041301:10 площадь: 559 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1 - не зарегистрировано

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

Как видно из Выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества - ограничений не имеет

9.1.7. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения настоящего анализа Оценщику была предоставлена следующая документация:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-112672521;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС №362530 от 31 октября 2013 года
- Технический паспорт на нежилое здание от 12.09.2007
- Фотографии.

9.2. Информация о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки

Таблица 6

Полное наименование:	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница
ОГРН:	1023701650796
Дата присвоения ОГРН:	27 ноября 2002 г.
Юридический адрес	155120, Ивановская об., п. Лежнево, ул. 1-я Красноармейская, д. 19
Фактический адрес	155120, Ивановская об., п. Лежнево, ул. 1-я Красноармейская, д. 19
Реквизиты:	ИНН/КПП 3715001230/371501001 Банк получателя: ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ/УФК ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Иваново БИК: 012406500 к/сч.: 40102810645370000025 р/сч.: 03224643240000003300 лицевой счет: 20336Ш95170 Получатель: Департамент финансов Ивановской области

10. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

Информация о социально-экономическом развитии Ивановской области за январь – сентябрь 2020 года.

Экономическая ситуация в Ивановской области по итогам 9 месяцев 2020 года характеризуется следующими тенденциями.

Среди положительных результатов необходимо отметить, что за январь - сентябрь 2020 года по сравнению с аналогичным периодом 2019 года отмечен рост промышленного производства на 2,5%; объема производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий – на 0,9%.

Индекс потребительских цен в регионе вырос по отношению к январю – сентябрю 2019 года на 3,4%, в том числе на продовольственные товары - на 4,1%, на непродовольственные товары - на 3,3% и на услуги - на 2%. В сентябре текущего года к декабрю 2019 года рост инфляции составил 103,6%.

По итогам 9 месяцев 2020 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 5,1%, реальная заработная плата с учетом инфляции - на 1,7%.

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (за счет всех источников финансирования) за 9 месяцев 2020 года вырос на 21,3%.

По итогам 9 месяцев текущего года снизился объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 19,3%; ввод жилых домов без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, - на 27,9%.

Снижение экономических показателей на фоне пандемии новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и рост безработицы по отношению к экономически активному населению (до 5% на 01.10.2020 с 0,59% на 01.01.2020) негативно сказались не только на отрасли строительства, но и на потребительском рынке региона. Ограничения в работе торговых центров и организаций общественного питания привели к снижению показателей и в данных сферах. Так, оборот розничной торговли снизился на 7,4%, оборот общественного питания - на 14%, объем платных услуг, оказанных населению области, на 14,3%.

Индекс промышленного производства (далее – ИПП) за январь – сентябрь 2020 года составил 102,5% (по Российской Федерации – 97,1%).

Увеличение промышленного производства связано с ростом, в первую очередь, в обрабатывающих производствах на 2,2%, которые занимают 83% промышленного производства региона, ростом производства по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений на 27,2% (доля данной отрасли составляет 2,9% в промышленности региона) и ростом производства в добыче полезных ископаемых на 1,4% (удельный вес в промышленном производстве - 0,6%).

При этом снизилось производство по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - на 3,7% (удельный вес – 13,5%).

Среди обрабатывающих производств рост произошел по 10 видам, при этом наибольший рост производства отмечен в следующих производствах: компьютеров, электронных и оптических изделий – на 56,2%; резиновых и пластмассовых изделий – на 37,6%; мебели – на 20,8%; прочей неметаллической минеральной продукции – на 10,3%; бумаги и бумажных изделий – на 8%.

Снижение наблюдалось по следующим видам обрабатывающих производств: автомобильных транспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 37,1%; по ремонту и монтажу оборудования - на 30,1%; электрического оборудования – на 16,6% и полиграфической деятельности - на 11,5%.

В структуре обрабатывающих производств наибольший удельный вес занимали: текстильное и швейное производство (40,3%), машиностроительный комплекс (27,7%) и производство пищевых продуктов (9,5%), удельный вес этих трёх отраслей составляет 77,5% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Обрабатывающие производства

Основу экономического потенциала Ивановской области, по-прежнему, составляют предприятия, выпускающие текстильные и швейные изделия.

В сложившейся ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) в отраслях текстильного производства и производстве одежды отмечается значительное снижение выручки крупных и средних производителей, что в свою очередь может повлечь за собой серьезную угрозу волны сокращений на текстильных предприятиях. В результате большая часть сотрудников, занятых в отрасли, станут безработными, ткацкое оборудование (многие предприятия недавно провели модернизацию с использованием государственной поддержки) и площади будут простаивать.

В связи с изложенным, Правительством Ивановской области, совместно с текстильными и швейными предприятиями Ивановской области, при поддержке Минпромторга России, подготовлен комплекс мер поддержки для текстильной и швейной промышленности, включающий в себя, в том числе: субсидирование оборотных кредитов, налоговые каникулы, а также поддержку, направленную на сохранение занятости на предприятиях.

За январь – сентябрь 2020 года в традиционных для Ивановской области видах экономической деятельности: в производстве текстильных изделий наблюдалось снижение на 1,3%, в производстве одежды - на 5,6%.

Выпуск пряжи снизился к соответствующему периоду 2019 года на 5,8%, в том числе пряжи хлопчатобумажной - на 3,9%; производство трикотажного или вязаного полотна - на 1,3%.

Выросло производство тканей в натуральном выражении - на 0,8%, из них производство хлопчатобумажных тканей - на 2,5%; нетканых материалов - на 0,8%.

Крупнейшими предприятиями региона по производству текстильных изделий являются: ОАО ХБК «Шуйские ситцы», ООО «ТДЛ Текстиль», ООО «Протекс», Группа компаний «Нордтекс», Группа компаний «Русский дом», ООО «МИРтекс», ООО «Дилан Текстиль», ООО «Ультрастаб» и другие.

По производству отдельных видов одежды за 9 месяцев 2020 года наблюдалась отрицательная динамика производства: мужских рубашек (62,9%); джемперов, пуловеров, кардиганов, жилетов трикотажных (79,3%); комплектов и костюмов, курток мужских, производственных и профессиональных (81,5%) и теплых курток (82,8%); белья нательного трикотажного (88,8%); платьев женских (95,2%); комплектов мужских из текстильных материалов (95,5%).

Однако выросло производство комплектов и костюмов, курток женских, производственных и профессиональных на 65,4%; плащей – на 46,3%, чулочно-носочных изделий – на 19,2%; комплектов женских из текстильных материалов – на 11,3%; постельного белья – на 1,8%, пальто и полупальто – на 0,2%.

Одежду в Ивановской области производят следующие ведущие швейные предприятия: ООО «Исток-Пром», Группа компаний «Бисер», ПАО Швейная фирма «Айвенго», Группа компаний «Валенти», ПАО «Спецтекстиль», а также предприятия малого и среднего предпринимательства, специализирующиеся на выпуске трикотажных изделий и постельных принадлежностей.

Машиностроение является второй по значимости отраслью промышленности региона и представлено следующими крупнейшими предприятиями: ООО «Верхневолжский СМЦ» (ДИПОС), ООО «ИМЗ АВТОКРАН», Группа компаний «Кранэкс», ООО «Билдэкс», ОАО «308 АРЗ», ООО «Профессионал», ООО «Завод подъемников», ЗАО «Электроконтакт», ООО «Ивановский кабельный завод», ООО «КейЭйСи», ООО «Нейрософт», ОАО «Шуйский Завод Аквариус», ООО «Ивановский станкостроительный завод» и другие.

Результаты работы машиностроения за январь – сентябрь 2020 года неоднозначны. В 4-х отраслях машиностроения региона наблюдался спад производства от 37,1% (производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов) до 4,2% (металлургическое производство).

В то же время рост производства отмечен в следующих отраслях машиностроения:

- производство компьютеров – на 56,2%,
- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – на 7,9%,
- производство машин и оборудования – на 1,9%.

В производстве пищевых продуктов за 9 месяцев 2020 года ИПП составил 100,2%. При этом, за январь – сентябрь 2020 года произошло снижение производства следующих видов продукции: молока, кроме сырого – на 20,7%; мясных полуфабрикатов – на 18%; масла сливочного – на 5%; вареных колбасных изделий – на 2,9%; мучных, кондитерских изделий, тортов и пирожных – на 0,9%.

Снижение объемов производства отдельных видов продукции обусловлено потребительским спросом населения в рамках жесткой конкуренции на продовольственном рынке региона.

Однако выросло производство сыров – на 27,1%; творога – на 19,2%; мяса крупного рогатого скота (говядина и телятина) парного, в том числе для детского питания – на 12,3%; свинины парной, в том числе для детского питания – на 10,3%; продуктов кисломолочных (кроме сметаны) – на 10%; мяса и субпродуктов домашней птицы – на 6,9%; хлебобулочных изделий недлительного хранения – на 2,5%.

Наращиванию объемов производства способствовали принимаемые производителями меры по модернизации производства, улучшению качества и расширению ассортимента продукции, осуществлению технического перевооружения и модернизации оборудования, внедрению инновационных технологий.

Ведущими предприятиями по производству пищевых продуктов являются: ООО «Ивмолокопродукт», ООО «ПродМит», ООО «Ивановская птицефабрика», ОАО «Птицефабрика «Кинешемская», ОАО «Фурмановский городской молочный завод», ЗАО

«Кинешемский хлебокомбинат», ООО «Пучежский сыродельный завод», ООО «КантриМилк», ОАО «Аньковское» и ОАО «РИАТ».

Химический комплекс региона одна из важнейших отраслей, благодаря которой обеспечивается полноценная работа, как металлургии, так и строительства, сельского хозяйства, фармацевтики и пищевой промышленности. За 9 месяцев 2020 года ИПП снизил-ся на 4,9% по сравнению с соответствующим периодом 2019 года в связи с падением производства органических синтетических красителей; синтетических органических продуктов; лаков цветных (пигментных) и препаратов на их основе на 62,7%.

Ведущими предприятиями по производству химических веществ и химических продуктов в регионе являются АО «Ивхимпром» и АО «Ивановский техуглерод и резина».

Добыча полезных ископаемых

На территории Ивановской области добычу нерудных строительных материалов (гравий, песок, глина) осуществляют частные карьеры, а также предприятие ОАО «Хромцовский карьер». По итогам 9 месяцев 2020 года ИПП добычи полезных ископаемых в регионе составил 101,4%, добыча нерудных строительных материалов выросла на 4,3%.

Снизилась производства по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха на 3,7%, что связано с падением производства и распределения газообразного топлива – на 15,7%, снижением производства, передачи и распределения пара и горячей воды; кондиционированием воздуха – на 6,1% и снижением обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционированием воздуха – на 3,7%.

Производство электроэнергии выросло за 9 месяцев на 2,7%. Однако на электростанции «Ивановские ПГУ» в г. Комсомольске в сентябре производство электроэнергии упало на 41,6% по сравнению с сентябрем прошлого года.

Основные производители электроэнергии в Ивановской области: филиал «Ивановский» ПАО «Т Плюс» (ИвТЭЦ-2, ИвТЭЦ-3), филиал «Ивановские ПГУ» АО «ИНТЕР РАО – Электрогенерация» и ЗАО «РЭК».

ИПП по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за 9 месяцев т. г. составил 127,2%.

Одним из приоритетных направлений работы Правительства Ивановской области является создание территорий опережающего социально-экономического развития (далее – ТОСЭР) в моногородах в целях формирования условий, благоприятных для привлечения инвесторов и развития социально-экономической сферы ускоренными темпами.

По состоянию на 01.10.2020 в реестр резидентов ТОСЭР «Наволоки» включены 4 предприятия: ООО «ХБК Навтекс», ООО «Техоснастка-Наволоки», ООО «Завод акустических решений «Стандартпласт» и ООО «Центр развития моногорода». В целях расширения действующего перечня разрешённых видов деятельности в ТОСЭР «Наволоки» в постановление Правительства Российской Федерации от 17.02.2018 № 171 внесены соответствующие изменения.

Начиная с 20.06.2018 в ТОСЭР «Наволоки» привлечено более 414 млн рублей и создано 1078 рабочих мест.

По состоянию на 01.10.2020 зарегистрировано 5 резидентов ТОСЭР «Южа»: ООО «Сырдел», ООО «Южское подворье», ООО Агрокомплекс «Южский», ООО «Олтекс» и ООО «Смарт Хемп Иваново».

Начиная с 03.07.2019 в ТОСЭР «Южа» привлечено более 15 млн рублей и создано 27 рабочих мест. В целях расширения действующего перечня разрешенных видов экономической деятельности в ТОСЭР «Южа» в настоящее время проходит согласование проект постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий данные изменения. На региональном уровне для резидентов ТОСЭР «Южа» и «Наволоки» по налогу на прибыль установлена льгота 3% на первые пять налоговых периодов и 11% - на последующие пять налоговых периодов.

В 2020 году в Ивановской области продолжается реализация национального проекта «Производительность труда и поддержка занятости», основной задачей которого является обеспечение за счет внедрения технологий бережливого производства роста производительности труда на средних и крупных предприятиях базовых несырьевых отраслей экономики России не ниже 5% к 2024 году путем прироста производительности труда на предприятиях - участниках проекта не менее, чем на 10% ежегодно.

Всего в 2019 – 2020 годах в национальный проект вошло 20 предприятий региона, 270 сотрудников предприятий - участников национального проекта были обучены экспертами федерального центра компетенций инструментам повышения производительности труда на производственных площадках, подготовлено 20 тренеров.

По информации территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области (далее - ТО ФСГС по Ивановской области) за 9 месяцев 2020 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (за счет всех источников финансирования) вырос на 21,3% и составил 23,8 млрд рублей (по Российской Федерации – 95,9%).

В Ивановской области в 2020 году продолжил осуществляться комплекс мер по улучшению инвестиционного климата.

Правительство принимало активное участие в реализации инвестиционных проектов, включенных в государственный реестр инвестиционных проектов Ивановской области.

За 9 месяцев 2020 года государственная поддержка в форме льготы по налогу на прибыль организаций на реализацию инвестиционного проекта предоставлена 2 организациям, льготу по налогу на имущество организаций получила 1 организация.

Государственную поддержку в форме субсидирования части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях, получили две организации на общую сумму 1186,4 тыс. рублей.

За 9 месяцев 2020 года проведено 3 заседания комиссии по инвестиционным проектам, реализуемым на территории Ивановской области, одобрено 3 инвестиционных проекта:

- ООО ВБ «Иваново», создание Технопарка Wildberries в г. Иваново – 2,18 млрд рублей;
- ООО «Смарт Хемп Иваново», создание пенькоперерабатывающего предприятия – 1,3 млрд рублей;
- ООО СК «Корпорация ВАВИЛОН», реализация мер по защите прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) на территории Ивановской области и чьи права нарушены, строительство в рамках реализации этих мер объекта – 9-ти этажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Семенчикова – 103,2 млн рублей.

Для привлечения инвестиций в Ивановскую область, формирования и продвижения положительного инвестиционного имиджа региона, осуществления мероприятий, направленных на улучшение инвестиционного климата в Ивановской области, нацелена деятельность специализированной организации по привлечению инвестиций в экономику региона – АНО «Агентство по привлечению инвестиций в Ивановскую область» (далее – Агентство).

За 9 месяцев 2020 года Агентством было принято в работу 57 новых обращений о реализации инвестиционных проектов на территории Ивановского региона, с совокупным объемом инвестиций более 28 млрд рублей и количеством потенциальных рабочих мест - более 7700.

Наиболее крупные из них:

- организация производства трикотажного полотна полного цикла ООО «Унтекс Родники» объем инвестиций составит - 3,9 млрд рублей, что позволит создать 516 рабочих мест;
- организация производства промышленной упаковки в виде мягких контейнеров для транспортировки сыпучих грузов (ООО «КинТекс»), объем инвестиций составит – 403 млн рублей, что позволит создать 150 рабочих мест;

- организация красильного производства ООО «ЛидерТекс», объем инвестиций составит – 200 млн рублей.

В целях информационного обеспечения инвестиционной деятельности и развития эффективного взаимодействия с инвесторами, совместно с муниципальными образованиями региона ведется систематическая работа по наполнению и актуализации специализированного раздела «Инвестиционные площадки» на Инвестиционном портале Ивановской области.

На сегодняшний день в регионе реализуется несколько крупных инвестиционных проектов:

- «Создание Технопарка Wildberries в г. Иваново», ООО ВБ «Иваново», с объемом инвестиций – 2,18 млрд рублей;
- «Строительство завода по первичной переработке конопли», ООО «Смарт Хемп» с объемом инвестиций – 1,3 млрд рублей;
- создание производства современных литьевых форм и продукции из высококачественных полимерных материалов (ООО «Техоснастка-Наволоки») с общим объемом инвестиций 0,4 млрд рублей.

Проектами-драйверами промышленного развития региона являются индустриальные парки. Их цель – обеспечить предприятия-резиденты инфраструктурой, необходимой для запуска новых и расширения действующих производств. Так, на 01.10.2020 в Ивановской области действуют 5 индустриальных парков (далее – ИП).

Наиболее крупный из них – ИП «Родники». По состоянию на 01.10.2020 в индустриальном парке «Родники» работает 57 резидентов, в том числе 29 компаний производственного профиля. В индустриальном парке создано 2611 рабочих мест. Государственно-частный индустриальный парк «Родники» - это благоустроенная территория общей площадью 90,4 га, на которой размещено 441,9 тыс. кв. м производственных площадей и 5,7 тыс. кв. м офисной недвижимости, предназначенных для размещения резидентов, в том числе свободными остаются 194,8 тыс. кв. м производственных площадей, а также 33,9 га свободных земель со всеми необходимыми коммуникациями, на которых могут быть построены новые корпуса под потребности конкретного резидента.

В ИП «Кинешма» в настоящее время расположено 34 резидента. За время существования индустриального парка создано более 1240 рабочих мест. Размер средней заработной платы на территории индустриального парка составляет 20,1 тыс. рублей.

Площадь территории частного ИП «Кинешма» составляет 100 га. Общая площадь производственных помещений – 111 352 кв. м, офисной недвижимости – 10,6 тыс. кв. м, в т. ч. на сегодняшний день свободными остаются 20,6 тыс. кв. м.

Частный ИП «Иваново-Вознесенск» расположен на земельном участке площадью 23 га с общей площадью производственных, складских, офисных и торговых помещений более 50 тыс. кв. м. В настоящее время свободными остаются более 5 тыс. кв. м производственных помещений, количество резидентов - 30.

Частный ИП «Меланж» расположен на земельном участке площадью 10,7 га. Общая площадь производственных помещений составляет 50 тыс. кв. м, площадь офисных помещений – 100 кв. м, свободная площадь производственных помещений составляет 5 тыс. кв. м, количество рабочих мест – 150, количество резидентов – 3. Парк создан в дополнении к индустриальному парку «Иваново-Вознесенск».

Частный ИП «Красная Талка» расположен в городе Иваново на ул. Сосновая на земельных участках площадью 10,3 га: площадь производственных помещений – 33,1 тыс. кв. м, площадь офисных помещений – 62,6 кв. м, свободная площадь – 1,6 тыс. кв. м и в соответствии с концепцией включает в себя текстильную фабрику «Красная Талка» с развитой производственной и складской инфраструктурой, количество резидентов – 7.

Для создания благоприятных экономических и имиджевых условий для развития инвестиционной сферы на территории Ивановской области ежегодно проводится комплекс мероприятий в области выставочно-ярмарочной деятельности, предусматривающий

организацию выставочно-ярмарочных мероприятий в субъектах Российской Федерации, в том числе на территории Ивановской области, а также за рубежом.

За 9 месяцев 2020 года Правительство Ивановской области приняло участие в выставочно-ярмарочном мероприятии: Международная туристическая выставка «Интурмаркет – 2020» в г. Москва (март 2020 года).

Кроме того, в сентябре была проведена презентация инвестиционного потенциала в рамках мероприятия Авторалли Иваново-Палех-Плес.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за январь – сентябрь 2020 года составил 20 млрд рублей, что на 19,3% ниже показателя 9-ти месяцев 2019 года.

Организациями всех форм собственности за счет всех источников финансирования и индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств построено 1522 квартиры общей площадью 151,2 тыс. кв. метров, или 72,1% к январю – сентябрю 2019 года.

Населением за счет собственных и заемных средств построено 584 дома площадью 102 тыс. кв. метров, или 67,5% от введенного по области жилья. По сравнению с январем - сентябрем 2019 года ввод жилья сократился на 17,5%.

Жителям Ивановской области в банках Российской Федерации выдано 5768 ипотечных кредитов на сумму 10978 млн рублей, что на 16,9% и 30,1% больше, чем за аналогичный период прошлого года соответственно.

Оборот розничной торговли за январь - сентябрь 2020 года снизился на 7,4% в сопоставимых ценах и составил 126 млрд рублей (по Российской Федерации – снижение на 4,8%). На снижение розничного товарооборота в текущем году значительно повлиял рост объема розничной электронной торговли в период самоизоляции, начавшейся в конце марта – апреле 2020 года.

Онлайн-продажи одежды и обуви закономерно росли во время карантина в период режима повышенной готовности, связанного с новой коронавирусной инфекцией (COVID-19). В связи удобством в период пандемии Интернет-продажи розничных товаров продолжают расти к концу текущего года.

Анализ структуры оборота розничной торговли за 9 месяцев 2020 года показывает продолжающееся увеличение доли продовольственных товаров – до 54,2% к концу отчетно-го периода и снижение доли товаров непродовольственной группы до 45,8%.

С введением режима повышенной готовности и перехода работников организаций и предприятия на удаленный режим работы наблюдалось снижение и по обороту общественного питания на 14% до 4,6 млрд рублей (за 9 месяцев 2019 года – 5,2 млрд рублей при росте 101,7%).

За январь – сентябрь 2020 года объем платных услуг, оказанных населению области, снизился на 14,7% и составил 29,9 млрд рублей (по Российской Федерации снижение на 18,7%). Снижение показателя связано с падением индекса физического объема по всем видам платных услуг. Наибольший спад произошел по таким видам, как: услуги учреждений культуры – на 57,3%; услуги туристических агентств, туроператоров и прочие услуги по бронированию – на 56,7%; транспортные услуги – на 34,7%; услуги специализированных коллективных средств размещения – на 34,3%, услуги физической культуры и спорта – на 31,6%; услуги санаторно-курортных организаций – на 31,4%.

Основная доля в объеме платных услуг по-прежнему приходилась на услуги «обязательного» характера (коммунальные – 33,8%, телекоммуникационные – 16,4%, бытовые – 10,7%, жилищные – 9,7%, транспортные – 8,2%, медицинские – 6%).

В сентябре 2020 года цены и тарифы на услуги в Ивановской области снизились по отношению к августу 2020 года – на 0,7% (по Российской Федерации – на 0,4%), по сравнению с декабрем 2019 года – выросли на 1,9% (по Российской Федерации – на 2,3%), за январь – сентябрь 2020 года по сравнению с январем – сентябрем 2019 годом и по сравнению с сентябрем 2019 года рост составил 102%.

В соответствии с Федеральными законами от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» и от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» осуществляются действия по:

- реализации государственной политики в области торговой деятельности на территории Ивановской области;
- формированию благоприятного инвестиционного климата и содействию в реализации инвестиционных проектов, направленных на развитие торговой деятельности на территории Ивановской области;
- разработке и реализации мероприятий, содействующих развитию торговой деятельности на территории Ивановской области.

По данным Центрального таможенного управления Федеральной таможенной службы России внешнеторговый оборот Ивановской области за 9 месяцев 2020 года составил 524,1 млн долларов США, что на 1,2% больше, чем за аналогичный период 2019 года.

Экспорт за 9 месяцев 2020 года составил 124,6 млн долларов, в том числе в государства-участники СНГ – 64,6 млн долларов, в страны дальнего зарубежья – 60 млн долларов. Снижение экспорта на 5,7% обусловлено падением на 12% экспортируемых товаров в страны СНГ (доля стран СНГ в экспорте Ивановской области составляет 51,8%), в страны дальнего зарубежья экспорт из региона вырос на 2%.

Наибольший удельный вес в суммарном объеме экспорта приходился на Беларусь – 18,4%, Казахстан – 17,2%, Германию – 6,4%, Чехию – 6,1% и Узбекистан 5,2%. Основные экспортируемые товары - текстильные изделия и продукция химической промышленности; машины, оборудование и транспортные средства.

С июня продолжается рост импорта, по итогам 9 месяцев текущего года он больше аналогичного периода 2019 года на 3,6%, его объем составил 399,5 млн долларов. Рост показателя связан с увеличением импортных поставок из стран дальнего зарубежья на 5,1% (доля его в общем объеме импортных товаров составила 51,4%) и ростом импорта из стран СНГ – на 1,9%.

Наибольший удельный вес импортных товаров в январе - сентябре т. г. наблюдался из следующих зарубежных стран: Узбекистана – 34,2%, Китая – 22,4%, Республики Беларусь – 8,7%, Турции – 5,8%, Германии и Италии – по 3,6%. Внешнеторговый баланс со странами дальнего зарубежья вырос на 4,4% по сравнению с соответствующим периодом 2019 года.

Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила 23,8%, импорта – 76,2%.

Доходы консолидированного бюджета Ивановской области за 9 месяцев 2020 года исполнены в сумме 43,1 млрд рублей и выросли по сравнению с аналогичным периодом 2019 года на 24,2%.

Структура доходов консолидированного бюджета на 01.11.2020 сложилась следующим образом: налоговые и неналоговые доходы составили 48,2%, безвозмездные поступления – 51,8%. В сравнении с аналогичным периодом 2019 года доля налоговых и неналоговых доходов снизилась на 11,5 процентных пункта.

Налоговые доходы поступили в сумме 19,9 млрд рублей, их доля в общей сумме доходов консолидированного бюджета по сравнению с январем-сентябрем 2019 года снизилась на 10,4 процентных пункта и составила 46% (за счет опережающего роста безвозмездных поступлений). По сравнению с соответствующим периодом прошлого года поступления налоговых доходов выросли на 1,2%. Наибольший удельный вес в структуре налоговых доходов консолидированного бюджета составляют следующие налоговые доходы: налог на доходы физических лиц (42,2%), акцизы (17,8%), налог на прибыль организаций (16,1%), налоги на имущество (11,6%), налоги на совокупный доход (11,4%). Доходы от указанных налогов в январе – июне 2020 года обеспечили 99,1% поступлений налоговых доходов.

Неналоговые доходы консолидированного бюджета Ивановской области поступили в сумме 911,6 млн рублей, их доля в общей сумме доходов консолидированного бюджета составила 2,1%. По сравнению с соответствующим периодом прошлого года поступления неналоговых доходов сократились на 16,9%.

Безвозмездные поступления за 9 месяцев 2020 года составили 22,4 млрд рублей и по сравнению с аналогичным периодом 2019 года увеличились на 59,4%, что обусловлено увеличением объема безвозмездных поступлений от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Расходы консолидированного бюджета Ивановской области за 9 месяцев 2020 года составили 40,2 млрд рублей и увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2019 года на 23,9%.

Наибольший удельный вес в расходах консолидированного бюджета занимают следующие расходы: на социальную политику (29,8%), образование (24,9%), национальную экономику (15,2%).

Наиболее значимые изменения произошли по следующим отраслям:

- «Здравоохранение» - рост в 2,2 раза обусловлен осуществлением расходов за счет средств федерального и областного бюджетов на профилактику и устранение последствий распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19), включая обеспечение оказания медицинской помощи больным новой коронавирусной инфекцией, приобретение оборудования областными учреждениями здравоохранения, осуществление выплат стимулирующего характера медицинским работникам непосредственно участвующим в оказании медицинской помощи гражданам, у которых выявлена новая коронавирусная инфекция, доведением заработной платы отдельных категорий работников учреждений здравоохранения до средней заработной платы в Ивановской области в соответствии с Указами Президента Российской Федерации, а также увеличением расходов на финансовое обеспечение территориальной программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи на территории Ивановской области, создание единого цифрового контура в здравоохранении на основе единой государственной информационной системы здравоохранения (ЕГИСЗ);
- «Физическая культура и спорт» - рост в 2,1 раза связан с выделением бюджетных ассигнований, в том числе за счет средств федерального бюджета, на создание и модернизацию объектов спортивной инфраструктуры региональной собственности для занятий физической культурой и спортом (строительство Дворца игровых видов спорта в г. Иваново Ивановской области);
- «Национальная экономика» - увеличение на 31,3%, в основном, связано с увеличением расходов на финансовое обеспечение дорожной деятельности за счет предоставленных из федерального бюджета иных межбюджетных трансфертов, направленных на строительство и ремонт автомобильных дорог общего пользования Ивановской области, расходов областного бюджета на содержание автомобильных дорог общего пользования Ивановской области регионального и межмуниципального значения и сооружений на них, а также увеличением государственной поддержки (в основном за счет средств федерального бюджета) малого и среднего предпринимательства в условиях ухудшения ситуации, связанной с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19);
- «Социальная политика» - рост на 28,7%, в основном, обусловлен осуществлением в 2020 году дополнительной поддержки граждан, ежемесячными выплатами на детей в возрасте от 3-х до 7-ми лет включительно за счет средств федерального и областного бюджетов, социальными выплатами безработным гражданам в соответствии с Законом Российской Федерации от 19.04.1991 № 1032-1 «О занятости населения Российской Федерации» (за счет средств федерального бюджета), а также увеличением расходов на осуществление ежемесячных выплат в связи с рождением (усыновлением) первого ребенка (за счет предоставленной субвенции из федерального бюджета);
- «Обслуживание государственного и муниципального долга» - снижение на 34,1% связано с уменьшением консолидированного долга, в том числе по кредитам банков в связи с досрочным погашением за счет свободных остатков средств бюджетов и привлечения бюджетных кредитов на пополнение остатков средств на счетах бюджетов.

Консолидированный бюджет Ивановской области исполнен с профицитом в 2,9 млрд рублей.

По предварительным данным ТО ФСГС по Ивановской области, объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в январе – сентябре 2020 года составил 13480,2 млн рублей, или 100,9% к январю – сентябрю 2019 года.

По данным ТО ФСГС по Ивановской области вся посевная площадь сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий составила 200,4 тыс. га, что ниже соответствующего периода 2019 года на 3,6%, в том числе посевная площадь составила:

- зерновых и зернобобовых культур – 63,7 тыс. га (98,9% к 2019 году);
- кормовых культур – 127,1 тыс. га (94,6%);
- картофеля – 5 тыс. га (94,6%);
- овощей открытого грунта – 1,6 тыс. га (97,4%);
- технических культур – 3 тыс. га (140%).

По состоянию на 01.10.2020 урожай сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий области составил:

- зерна - 154,3 тыс. тонн (125,5% к 01.10.2019);
- овощей - 33,7 тыс. тонн (102,5%);
- картофеля - 72,4 тыс. тонн (89,6%);

Урожайность зерновых культур в весе после доработки составила – 23,9 ц/га, или 113,8%, овощей – 404 ц/га, или 123,2%, картофеля – 147,4 ц/га, или 60,6%.

Озимых культур посеяно на площади 17,2 тыс. га, или 107,4% к соответствующему периоду прошлого года, под урожай будущего года вспахано зяби на площади 13,9 тыс. га (124% к уровню 2019 г.).

В текущем году с государственной поддержкой введено в сельхозоборот 4,1 тыс. га неиспользуемых пахотных земель, проведено известкование кислых почв на площади 2,9 тыс. га.

За 9 месяцев 2020 года производство (реализация) скота и птицы на убой в живом весе во всех категориях хозяйств составило 25,9 тыс. тонн, или 91,4% к соответствующему периоду 2019 года.

Снижение показателя объема производства мяса связано с тем, что за аналогичный период 2019 года была проведена большая выбраковка коров по причине заболеваемости лейкозом крупного рогатого скота.

Объем производства молока в хозяйствах всех категорий за отчетный период вырос на 2,1% и составил 120,6 тыс. тонн (в том числе в сельскохозяйственных организациях – на 2,7% до 94,7 тыс. тонн), при росте продуктивности дойного стада на 239 кг (104,9%). Средний надой молока на 1 фуражную корову составил 5155 кг, в крестьянских (фермерских) хозяйствах заловой надой молока увеличился на 9%.

За отчетный период в хозяйствах всех категорий получено 309,5 млн шт. яиц, что на 2,7% выше, чем за 9 месяцев 2020 года. Увеличение показателя обеспечено ростом продуктивности птицы на 2,6%, от одной курицы-несушки в среднем получено по 237 яиц.

Поголовье скота и птицы в хозяйствах всех категорий Ивановской области по состоянию на 01.10.2020 составило:

- свиней – 37,7 тыс. голов (больше в 2,5 раза);
- птицы – 2,9 тыс. тыс. голов (100,8%);
- крупный рогатый скот – 63,3 тыс. голов, или 100,7%;
в т. ч. коров – 26,7 тыс. голов (101,1%);
- овец и коз – 26,6 тыс. голов (99,4%).

Сельскохозяйственными товаропроизводителями области приобретено племенного молодняка крупного рогатого скота 476 голов, племенных овец - 363 головы.

За счет увеличения средств государственной поддержки в отрасли наметился рост инвестиционной активности: реализуются крупные проекты, закупается новая техника, племенной скот и оборудование.

Индекс физического объема инвестиций в основной капитал сельского хозяйства за I полугодие 2020 года составил 177,4%.

Значимыми инвестиционными проектами, реализуемыми в агропромышленном комплексе, являются:

- строительство свиноводческого комплекса на 2500 голов основных свиноматок полного цикла, ООО «Тарбаево» (компания Дымов) Администрации Тимошихского сельского поселения производственной мощностью 7,2 тыс. тонн мяса в год;
- строительство молочного комплекса на 1200 голов коров в СПК Племенной завод «Ленинский путь» Пучежского муниципального района с проектной мощностью 8,4 тысяч тонн молока в год;
- строительство второй очереди молочного комплекса на 400 голов дойных коров, ООО «РОСС» Савинского муниципального района с проектной мощностью 4,8 тыс. тонн молока в год;
- строительство коровника на 400 голов с родильным отделением, ЗАО «Племзавод «Заря» Родниковского муниципального района с проектной мощностью 3 тыс. тонн молока в год;
- строительство молочного комплекса на 1000 голов КРС, СПК «Рассвет» Администрации Тимошихского сельского поселения проектной мощностью 8 тыс. тонн молока в год;
- модернизация телятника на 300 голов, строительство откормочной площадки и профилактория, СПК (колхоз) им. Арсения Шуйского муниципального района;
- строительство животноводческого комплекса на 420 голов дойного стада, ООО «Агрсфирма Порздни» Лухского муниципального района с проектной мощностью 2,3 тыс. тонн молока в год;
- строительство животноводческого комплекса на 600 голов коров, ЗАО «Гарское» Ильинского муниципального района, с проектной мощностью 4,8 тыс. тонн молока в год.
- строительство животноводческих объектов на 400 голов коров, СПК имени «Фрунзе» Родниковского муниципального района, с проектной мощностью 2,4 тыс. тонн молока в год.

В целях модернизации и технического перевооружения отрасли сельскохозяйственными товаропроизводителями с начала 2020 года приобретена 261 единица сельскохозяйственной техники, в том числе: 38 тракторов, 12 кормоуборочных комбайнов, 7 зерноуборочных комбайнов и 204 единицы прочей сельскохозяйственной техники.

Средняя заработная плата, начисленная за 9 месяцев 2020 года, составила 27428,5 рубля, по сравнению с январем - сентябрем 2019 года она увеличилась на 5,1%, реальная заработная плата за данный период составила 101,7%.

Наибольший рост среднемесячной заработной платы работников (более чем на 10%) произошел по следующим видам экономической деятельности: деятельность полиграфическая и копирование носителей информации – на 28,6%, производство прочих готовых изделий – на 17,8%; металлургическое производство – на 13,2%; деятельность в области здравоохранения – на 12,1%; деятельность в области информации и связи – на 10,1%.

Значительно выше среднеобластного значения (более 40%) заработная плата за 9 месяцев 2020 года сложилась по следующим видам экономической деятельности: «деятельность финансовая и страховая» (48089,5 рубля), «производство металлургическое» (43632,2 рубля), «производство компьютеров, электронных и оптических изделий» (42067,4 рубля).

Значительно ниже среднеобластного значения заработная плата сложилась в организациях: по производству, кожи и изделий из кожи, составив 10907,3 рубля; бумаги и бумажных изделий – 12364,7 рубля; по лесоводству и лесозаготовке – 17107,5 рублей.

В целях выполнения Указов Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 596 – 606 в части повышения средней заработной платы осуществляется ежемесячный мониторинг данного показателя.

Результаты мониторинга показали, что средняя заработная плата педагогических работников за 9 месяцев 2020 года к аналогичному периоду 2019 года составила:

- педагогических работников образовательных организаций – 24890,8 рубля (104,2%);
- педагогических работников дошкольных образовательных организаций – 23431,7 (107,9%);

- педагогических работников организаций дополнительного образования – 23586,6 рубля (102,9%);
- преподавателей и мастеров производственного обучения профессиональных образовательных организаций – 25990,4 рубля (106,9%);
- преподавателей образовательных организаций высшего профессионального образования 47 509,4 рубля (101,9%).

По итогам работы за январь – сентябрь 2020 года к соответствующему периоду 2019 года среднемесячная заработная плата медицинских работников области составила:

- врачей – 54203,6 рубля (114,3%);
- среднего медицинского персонала – 29314,2 рубля (118,8%);
- младшего медицинского персонала – 30513,3 рубля (128,6%).

Ивановская область является участником пилотного проекта, направленного на достижение до 2024 года национальных целей социально-экономического развития по повышению реальных доходов граждан, снижению уровня бедности в два раза. В этой связи Министерством труда и социальной защиты Российской Федерации региону предоставлена субсидия из федерального бюджета на оказание государственной социальной помощи на основании социального контракта в размере 220,3 млн рублей на 2020 год, также предусмотрено софинансирование соответствующих расходов из регионального бюджета в размере 16,6 млн рублей.

По состоянию на 01.10.2020 в Ивановской области заключено 1170 социальных контрактов, общая сумма выплат по которым составила 93 млн рублей.

В целях социальной поддержки отдельных категорий граждан, снижения глубины бедности среди граждан и семей, находящихся в трудной жизненной ситуации, в соответствии с региональным законодательством малоимущим семьям и малоимущим одиноко проживающим гражданам, реабилитированным лицам и лицам, признанным пострадавшими от политических репрессий, оказывается государственная социальная помощь в виде денежных выплат (единовременная выплата денежных средств, ежемесячное социальное пособие на основе социального контракта) и натуральной помощи (продуктовые наборы).

На 01.10.2020 государственную социальную помощь получили 5543 человека из числа малоимущих семей и малоимущих одиноко проживающих граждан, реабилитированных лиц и лиц, признанных пострадавшими от политических репрессий, на общую сумму 1763,5 тыс. рублей, в том числе:

- денежную помощь в связи с пожаром (в размере двух величин прожиточного минимума) - 12 человек на сумму 242,5 тыс. рублей;
- денежную помощь – 628 реабилитированных лиц и лиц, признанных пострадавшими от политических репрессий, на сумму 188,4 тыс. рублей;
- натуральную помощь (продуктовые наборы) – 4903 малоимущих семьи и малоимущих одиноко проживающих граждан (8917 продуктовых наборов) на сумму 1332,6 тыс. рублей.

В целях поддержки семей с низкими доходами в Ивановской области предоставляется субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее – субсидия). Доля семей, получающих субсидии, в общем количестве семей в Ивановской области на 01.10.2020 составляет 8,2%. Средний размер субсидии в месяц 2267,78 рублей.

Для 10853 семей размер субсидии соответствует фактическим расходам на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Число официально зарегистрированных безработных на 01.10.2020 составило 25,8 тыс. человек и соответствовало 5% от численности экономически активного населения.

В целях снижения напряженности на рынке труда продолжается реализация про-граммных мероприятий, в том числе в рамках национальных проектов.

В течение 9 месяцев 2020 года участниками мероприятий активной политики занятости стали свыше 10 тыс. жителей региона.

В рамках национального проекта «Демография»:

- 1039 человек, относящихся к категории лиц в возрасте 50 лет и старше, а также лиц предпенсионного возраста, были направлены на профессиональное обучение по востребованным на рынке труда профессиям. По состоянию на 01.10.2020 завершили обучение 977 человек и трудоустроились или сохранили занятость на прежних рабочих местах;

- заключены договоры на обучение 190 женщин с детьми дошкольного возраста. К обучению приступили 183 женщины, воспитывающие детей дошкольного возраста, 126 из них находятся в отпуске по уходу за ребенком в возрасте до достижения им возраста трех лет; 146 человек завершили обучение и получили новые компетенции и знания в целях продолжения трудовой деятельности.

В рамках проекта по повышению производительности труда завершили профессиональное обучение 34 работника четырех организаций области.

Осуществлялась реализация мероприятий по оказанию содействия добровольному переселению в Ивановскую область соотечественников, проживающих за рубежом. В отчетном периоде свидетельства участников Государственной программы выданы более 300 соотечественникам.

За 9 месяцев текущего года при содействии службы занятости трудоустроены свыше 6,1 тыс. человек, более 72% из которых трудоустроились в период с 1 апреля текущего года.

Организована работа по заключению договоров на организацию временных и общественных работ в рамках дополнительных мероприятий по снижению напряженности на рынке труда Ивановской области в 2020 году. В течение года их участниками станут более 780 жителей региона, 279 человек из которых - работники организаций, находящихся под риском увольнения.

Объем финансирования из средств федерального и областного бюджетов составит 37,2 млн рублей. Реализация данных мер позволит сохранить занятость работников предприятий, снизить напряженность на региональном рынке труда.

Еженедельно проводится мониторинг просроченной задолженности по заработной плате в организациях, осуществляющих деятельность на территории Ивановской области.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области сумма задолженности по заработной плате в ООО «Электр» на 01.10.2020 снизилась по сравнению с сентябрем т. г. на 196 тыс. рублей, составив 143 тыс. рублей.

По оперативной информации Государственной инспекции труда в Ивановской области долг по заработной плате по состоянию на 16.10.2020 составил 28,2 млн рублей. В структуре задолженности 99,1% приходится на 9 организаций, находящихся в различных стадиях банкротства и 0,9% – на 2 экономически – активных предприятия.

Кроме того, долги по заработной плате не выплачены 597 работникам 9 ликвидированных предприятий в общей сумме 51,4 млн рублей. Согласно статье 124 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», требования кредиторов, не удовлетворенные по причине недостаточности имущества должника, считаются погашенными.

В целях проведения сверки данных по предприятиям-должникам по сведениям, имеющимся в распоряжении различных ведомств, и всестороннего рассмотрения проблем указанных организаций, проводятся заседания оперативного штаба Межведомственной комиссии по соблюдению требований законодательства в вопросах оплаты труда в организациях Ивановской области.

В организациях бюджетной сферы Ивановской области задолженность по заработной плате отсутствует.

Принимаются меры по легализации трудовых отношений. За январь – сентябрь 2020 года выявлено 3712 нелегально занятых граждан, со всеми из них заключены трудовые договоры.

По материалам сайта: <http://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/>.

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

При исследовании объекта оценки определено его офисное назначение, т.е. сегмент рынка коммерческая недвижимость.

10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен

В Ивановской области представлено не значительное количество объектов схожих по площадям и назначению зданиям аналогичным объекту оценки.

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости коммерческого назначения, спрос на такие объекты относительно невелик, стандартный срок экспозиции обычно составляет не менее 6 месяцев, что соответствует средней, а зачастую и низкой ликвидности.

Диапазон цен на аналогичные здания, составляет от 1318 до 11155 руб./кв.м., соответственно, чем больше площадь здания при их неудовлетворительном состоянии, тем ближе к нижней границе интервала будет лежать его показатель удельной стоимости и чем меньше площадь помещений, и выше уровень отделки и коммуникаций тем ближе к верхнему значению интервала будет стремиться показатель удельной стоимости таких объектов.

Таблица 7

Обзор рынка продаж (предложений) нежилых зданий свободного назначения предусматривающих, в том числе организацию торговли, офисов.

№	Адрес	Описание	Дата предложения	Общая площадь помещений в кв.м.	Площадь земельного участка	Стоимость кв.м., руб.	Общая стоимость, руб.	Источник информации	Контактная информация
1	Ивановская обл., Юрьевецкий р-н, Юрьевецкое городское поселение, Юрьевец, Советская ул., 50	Продам нежилое здание 152 кв.м., на земельном участке 844 кв.м. Земельный участок в собственности. Отопление печное, водопровода и канализации нет. Звонить в рабочие дни, с 09,00 ч. до 18,00 ч. по Мск. времени. Собственник здания ПАО СК "Росгосстрах"	23.02.2025	152,6	844	10 334	1577033	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.6_m_3708441385?context=H4sIAAAAAAAYwEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1RE40SmM0VU9PcTYuTlhhIj9ja5qj8AAA	8-958-700-44-32
2	Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1	Продам нежилое здание 69,7 кв.м. Здание находится на арендованном земельном участке площадью 805 кв.м. Отопление печное. Канализация и водоснабжение отсутствуют. Звонить в рабочие дни с 9 до 18,00 ч. по Мск времени. Собственник ПАО СК "Росгосстрах". Торг	25.02.2025	69,7	800	11 155	777480	https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_69.7_m_3708536148?context=H4sIAAAYwEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1RE40SmM0VU9PcTYuTlhhIj9ja5qj8AAA	8-958-700-44-32
3	Ивановская обл., Лухский р-н, Лухское городское поселение, пгт. Лух, Октябрьская ул., 34	Продается нежилое служебное помещение. Земельный участок 644 кв.м. Собственник здания ПАО СК "Росгосстрах". Звонить с 9 до 18,00 ч. по Мск времени.	25.02.2025	214,9	644	3 334	716400	https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_v_p_luh_214.9_m_2012030364?context=H4sIAAAYwEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1RE40SmM0VU9PcTYuTlhhIj9ja5qj8AAA	8-958-700-44-32

									wljt9AY1UsD8AAAA	
4	Ивановская обл., Лухский р-н, Лухское городское поселение, пос. Лух, Октябрьская ул., 84	Продам помещение, свободного назначения. Площадь основного здания 588 кв. м. На территории Собственная ТП 400 кВт, собственная артезианская скважина. Земля 87 соток в собственности, входит в стоимость	28.02.2025	589	8700	5 942	3500000		https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_4557427223?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbFBW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4ljtzojE2OiJBMDVzTnFmM3V5ZDJhbmJwIj9AY1UsD8AAAA	8-915-840-35-44
5	Ивановская обл., Пучежский р-н, Мортковское сельское поселение, с. Мортики, Школьная ул., 7	Продаю магазин, здание, земля в собственности, магазин действующий, находится в центре села Мортики, торговые помещения уместны. Цена указана за здание. Товар при желании после учета	23.02.2025	146	838	7 534	1100000		https://www.avito.ru/chkalovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_ploschad_146_m_3963746778?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbFBW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4ljtzojE2OiJsUnNydTlTMnU2VWh2a2lyIj9aUOGzt8AAAA	8-958-727-72-96
6	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Батмановское сельское поселение, с. Батманы, Никитинская ул., 14	Здание магазина (с торговым оборудованием)+земельный участок. Коммуникации-электричество. Торговля В д. Вахутки, Центральная, 42 - магазин	05.02.2025	303,5	507	1 318	400000		https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_ploschad_4502932591?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbFBW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	8-961-243-32-40
		Средние показатели		245.95		6602,87				

Вывод: Средняя стоимость предложения 1 кв.м. зданий имеющих свободное назначение в Ивановской области составляет 6602,87 рублей при средней площади объекта 245,95 кв.м. Можно предположить, что рыночная стоимость оцениваемого здания будет в районе средней стоимости, поскольку объект имеет не очень большую площадь, а также удовлетворительное состояние.

Свободные от застройки участки в большей своей части предлагаются в районных центрах, что требует внесения корректировок, на местоположение участков относительно оцениваемого объекта.

Таблица 8

Предложения, объектов аналогов земельных участков

№/п	Местоположение	Площадь участка, м2	Цена предложения	Источник информации	Телефон	Наличие коммуникаций	Улучшения	Цена предложения
1	Земельный участок площадью 1800 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская обл., Лежневский р-н, Лежневское сельское поселение, с. Смердово	1800	100000	https://www.avito.ru/lezhnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_4553741214?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiI3T3FhaVg4UElUcUw0bU5zIjI95KnW7D8AAAA	8-905-518-02-92	Участок от собственника. Расположен на въезде в населенный пункт. Документы оформлены, готовы к сделке	свободен от застройки	55,56
2	Земельный участок площадью 2300 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская обл., Лежневский р-н, Новогоркинское сельское поселение, д. Борисцево	2300	250000	https://www.avito.ru/novye_gorki/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._izhs_4169601196?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiI3T3FhaVg4UElUcUw0bU5zIjI95KnW7D8AAAA	8-910-980-58-76	ПРОДАЕТСЯ земельный участок 23 сотки земли, по адресу, Ивановская область, Лежневский район, д. Борисцево, вблизи дома 18 и 20. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.. деревня жилая	свободен от застройки	108,70

3	Земельный участок площадью 4200 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневский район, Растилково Большое деревня	4200	200000	https://ivanovo.cian.ru/sale/suburban/258459103/ от 27 июня 2024 года	8-910 990-43-62	Продается участок 42 соток, в деревне Большое Растилково С пропиской, торг уместен	свободен от застройки	47,62
4	Земельный участок площадью 1000 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневское с/пос, Станки деревня	1000	50000	https://ivanovo.cian.ru/sale/suburban/307973680/ от 01 октября 2024 года	8-989 437-26-83	Участок в тихом красивом месте, фото реально. кн 37:09:040812:26 Станки, 20а	свободен от застройки	50,00
5	Земельный участок площадью 30500 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневское с/пос, Жуковицы деревня	3000	250000	https://ivanovo.cian.ru/sale/suburban/309267369/ от 28 ноября 2024 года	8-910 691-10-47	Продам земельный участок в д. Жуковицы Лежневского р-на., 30 соток. Продажа от собственника	свободен от застройки	83,33
6	средние показатели стоимости 1 м2 аналогичного земельного участка	2460,00						69,04

Предложения земельных участков в Лежневском районе, составляют от 47,62 до 108,7 рублей за 1 кв.м. что в среднем составляет 69,04 рублей за 1 кв.м. Колебание стоимости 1 кв.м. зависит в основном от назначения, местоположения и площади участка.

Вывод: Очевидно, что стоимость земельного участка оцениваемого объекта будет находиться ниже среднего значения в интервале от 47,62 до 108,7 руб./кв.м.

10.4. Определение ликвидности объекта

Анализ факторов влияющих на степень ликвидности объекта недвижимости:

1. Местоположение объекта с точки зрения прохождения людского потока для объектов свободного назначения. Местоположение оцениваемого объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

2. Транспортная доступность для объекта:

Объект расположен вдоль автодороги г. Иваново – п. Савино

3. Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования.

Эффективное осуществление управления объектами недвижимости (купля-продажа, аренда, залог и т.д.) невозможно без исчерпывающих сведений об их техническом состоянии, в том числе отдельных зданий, сооружений и инженерных систем.

Более полным и достоверным источником информации о техническом состоянии здания должны служить материалы визуального обследования, выполняемые специалистами (Оценщиками) в соответствии с установленными методическими принципами и положениями. При этом устанавливается уровень технического состояния объекта, учитывающий действующие на момент обследования функциональные требования и изменяющиеся факторы внешнего воздействия, а иногда и для случая изменения функционального назначения объекта в сравнении с его проектным решением.

Визуальное обследование зданий должно включать следующие виды работ:

- обследование и анализ состояния оснований и фундаментов;
- обследование состояния несущих и ограждающих конструкций (стены, перекрытия и др.);
- исследование эксплуатационных средств;
- оценка ремонтпригодности и целесообразности его выполнения или проведения реконструкции.

Для проведения визуального обследования и оценки технического состояния здания необходимо использовать ряд нормативных и рекомендательных документов, в том числе (но не ограничиваясь):

1. «Правила оценки физического износа жилых зданий» – ВСН 53-86 (р);
2. «Положение по техническому обследованию жилых зданий» - ВСН 57-88 (р);
3. «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения» - ВСН 58-88 (р).

Здание основного корпуса построено в 1976 году, степень физического износа объекта в среднем составляет 50 %.

Выводы:

На основании проведенного исследования Оценщик пришел к выводам о том, что:

1. Процент износа здания на основании проведенного визуального осмотра нежилого здания, в котором расположен Объект оценки, в среднем составляет 50 %.
2. На основании осмотра и имеющихся у Оценщика сведений, в основном здание не является аварийным и в ближайшее время сносу не подлежат.
3. На основании осмотра значительных признаков деформаций несущих конструкций, элементов, значительного механического повреждения не выявлено. Ориентировочный остаточный срок службы зданий 10-15 лет.
4. Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов: Все необходимые правоустанавливающие и технические документы

необходимые для функционирования производства у собственника имеются в наличии.

5. Площадь объекта оценки (количество объектов): Оцениваемый объект имеет небольшую общую площадь, что позволяет размещать в нем торгово-офисные объекты большинства форматов, что соответственно существенно диверсифицирует риски использования объекта.

Вывод: Из выше приведенного анализа можно судить о том что с точки зрения возможного использования объект имеет среднюю ликвидность, но поскольку общая стоимость объекта весьма значительна потребуется достаточное время на поиск покупателя, поэтому с точки зрения продажи объекта наиболее подходящей характеристикой ликвидности является низкая ликвидность с ориентировочным сроком реализации 6-18 месяцев.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность разделена на следующие градации:

Таблица 9

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

Из анализа ликвидности объекта можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект имеет низкую ликвидность, срок реализации объекта составит 6-18 месяцев.

11. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта и приводит:

К наивысшей стоимости земли, как свободной;

К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наилучшем и наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего субъекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего субъекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наилучшем и наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего субъекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего субъекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то

¹ Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты – не подписания договора купли-продажи

наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (доходность): рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость участка.

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом:

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации, определяются потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом, определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

Для объекта недвижимости как улучшенного определение максимальной доходности производится следующим образом:

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации, определяются потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации.

Затем определяются затраты на улучшение, то есть на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И, наконец, рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. Наилучшим и наиболее эффективным будет вариант, максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются, и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается наилучшим и наиболее эффективным.

Учитывая юридическую правомочность, физическую осуществимость, финансовую оправданность, максимальную эффективность (доходность), техническое состояние, технические характеристики и месторасположение объектов оценки, единственно возможным вариантом их использования является использование в качестве нежилого строения свободного назначения.

12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

12.1. Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком

Оценка стоимости имущества несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом оценщик не обязан использовать все имеющиеся подходы. Можно ограничиться лишь теми, которые более всего соответствуют ситуации. Идеальным представляется тот вариант определения стоимости объекта оценки, когда применяются все три подхода к оценке собственности. Однако, в реальных условиях нередко возникает ситуация, при которой, в силу объективных обстоятельств, Оценщик вынужден отказаться от использования одного (и даже двух) подходов.

Для оценки рыночной стоимости оценщик использовал:

Затратный подход

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же

архитектурно - планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

В данном случае Оценщик не располагает всей необходимой информацией, на основании которой представляется возможным определить рыночную стоимость оцениваемого нежилого здания затратным подходом.

Сравнительный подход

Сравнительный подход для объекта недвижимости предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости показал, что информации о значениях параметров, влияющих на качество и цену проданных (либо представленных к продаже) объектов, сопоставимых с оцениваемым по объемам передаваемых прав на земельный участок и объект недвижимости, финансовым условиям, условиям продажи, уровню технического состояния, технологии строительства основных конструктивных элементов, даты продажи, условиям местонахождения, достаточно для объективных выводов о стоимости оцениваемого объекта недвижимости. С учетом данных факторов следует вывод о возможности применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания и земельного участка.

Доходный подход

Доходный подход для объекта недвижимости представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

метод прямой капитализации;

метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

Поскольку сведений об объектах аналогах представляющих собой нежилое здание в сельской местности сдающихся в аренду найти не удалось доходный подход в рамках данного отчета не применялся.

Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости определен одним подходом – сравнительным.

12.2.1. Определение стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Стоимость объекта недвижимости складывается из стоимости земельного участка и стоимости расположенного на нем строения. Источником стоимости земельного участка в составе объекта недвижимости является экономия средств на приобретение свободного участка на рынке. В связи с этим, стоимость прав на земельный участок в составе данного объекта недвижимости состоит из рыночной стоимости свободного земельного участка. Право собственности на земельный участок, занимаемый объектом недвижимости, зарегистрировано за текущим собственником. Произведем расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

Местоположение оцениваемого земельного участка во многом предопределяет его функциональное использование и в настоящий момент его преимуществами является:

- выгодное расположение в пределах района расположения участка;
- расположение объекта на пересечении оживленных транспортных магистралей, что дает возможность эффективно использовать с учетом увеличения оборачиваемости и объема потенциальных клиентов.

Из выше приведенных фактов можно сделать вывод, что на оцениваемом земельном участке наиболее эффективным и выгодным представляется использование по назначению (для размещения нежилого здания) и т.д.

Оценка земельного участка сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. То есть следует, что метод основан на принципе замещения.

В соответствии с методом сравнения рыночных продаж, стоимость субъекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сопоставимых) объектов, после корректировки этих цен на отличия между оцениваемым Объектом и объектами-аналогами.

При отсутствии информации о ценах продаж подобных объектов сравнительный анализ допускается производить по ценам предложения с корректировкой на стоимость реальной сделки.

Метод наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Как правило, эти объекты не являются источником производства дохода (коттеджи, квартиры, небольшие коммерческие объекты).

При продаже больших доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или не полна, поэтому в таких

случаях методом сравнения продаж целесообразно определять диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, выполнялись корректировки продажной цены (цены предложения) объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

Принято выделять 5 основных элементов сравнения, которые анализируются в обязательном порядке:

- Права на недвижимость
- Условия финансирования
- Условия и время продажи
- Месторасположение
- Физические характеристики.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применялись количественные и качественные методики.

В данной работе в качестве базы используются стоимости 1 м² общей площади объектов – аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом и выступающих на рынке коммерческой недвижимости в качестве объектов купли – продажи. Информация получена из сети «Интернет», по состоянию на август 2023 года, сайтов недвижимости.

На момент проведения оценки на рынке было предложено множество объектов аналогов из которых было выбрано четыре наиболее близких по местоположению и назначению объекта (см. анализ рынка), сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов. Сравнение проводилось по объектам, наиболее эффективное использование, которых заключается в застройке коммерческими объектами недвижимости. Данные о сравниваемых объектах представлены в таблице ниже.

3	Земельный участок площадью 4200 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневский район, Растилково Большое деревня	4200	200000	https://ivanovo.cian.ru/sale/suburban/258459103/ от 27 июня 2024 года	8-910-990-43-62	Продается участок 42 соток, в деревне Большое Растилково С пропиской, торг уместен	свободен от застройки	47,62
4	Земельный участок площадью 1000 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневское с/пос, Станки деревня	1000	50000	https://ivanovo.cian.ru/sale/suburban/307973680/ от 01 октября 2024 года	8-989-437-26-83	Участок в тихом красивом месте, фото реально. кн 37:09:040812:26 Станки, 20а	свободен от застройки	50,00
5	Земельный участок площадью 30500 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневское с/пос, Жуковицы деревня	3000	250000	https://ivanovo.cian.ru/sale/suburban/309267369/ от 28 ноября 2024 года	8-910-691-10-47	Продам земельный участок в д. Жуковицы Лежневского р-на., 30 соток. Продажа от собственника	свободен от застройки	83,33

Приведенные объекты-аналоги наиболее сопоставимы с объектом оценки по:

- назначению;
- по площади;
- качественным и конструктивным показателям.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Способ внесения корректировок

В ходе анализа цены предложений были откорректированы с учетом различий, существующих между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости здания. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. Оцениваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

2. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особых условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

3. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

4. Время продажи/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на июнь 2024 г – февраль 2025 г. В течение этого периода времени колебаний в стоимости 1м² аналогичной недвижимости не наблюдалось. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

5. Поправка на торг. Так как для анализа использованы предложения на продажу, необходимо применить скидку на торг. Корректировка производилась на основании справочника «Информационно-справочные материалы для оценщиков Appra - 2025» ООО "Ценное мнение", «Коммерческие земельные участки». Доверительный интервал, составляет от 0,80 до 0,92. Для объекта оценки возьмем усредненную скидку в размере 0,86 (-14%).

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

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру		Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку				
Областной центр		1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью		0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты		0,51	0,47	0,54
Под офисно-торговую застройку				
Областной центр		1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью		0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты		0,49	0,46	0,52

Общая площадь, кв.м. – Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Расчет корректировки в рамках данного отчета произведен на основании «Информационно-справочные материалы для оценщиков Appra - 2025» ООО "Ценное мнение", «Индивидуальные земельные участки». Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба). Коэффициентная корректировка по фактору площади (масштаба) рассчитывается по формуле:

$$K = (ПО / ПА) КТ,$$

где ПО – площадь объекта оценки, ПА – площадь объекта-аналога, КТ – коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену.

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по фактору площади (масштаба)

Корректировка по данному элементу сравнения в отношении данных аналогов приведена в таблице №11

Таблица 11

	Площадь объектов	Кт (коэффициент торможения)	$K = (ПО / ПА) ^{КТ}$ (корректирующий коэффициент)
Объект оценки	559,00		
Аналог №1	1800,00	-0,15	1,19
Аналог №3	4200,00	-0,15	1,35
Аналог №4	1000,00	-0,15	1,09
Аналог №5	3000,00	-0,15	1,29

Appra Информационно-справочные материалы для оценщиков Войти

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие
КОММЕРЧЕСКИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) коммерческого земельного участка
 Опубликовано: 28.12.2024

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) коммерческого земельного участка, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Наименование объекта	Значение
Продажа	
Участок имеет вид разрешенного использования, соответствующий следующему назначению	
- Деловая, общественная и коммерческая застройка	-0,15
- Средне и многоэтажная жилая застройка	-0,14

Основные понятия
 Корректировка на площадь [масштаб] отражает влияние величины площади объекта недвижимости на его удельную стоимость.
 Коэффициент торможения необходимо применять со знаком "минус".

Справочные показатели
[Передаваемые права](#)
[Разрешенное использование](#)
[Торг](#)
[Местоположение](#)
[Первая линия](#)
[Площадь \(масштаб\)](#)
[Форма](#)
[Геологические особенности](#)
[Инженерные коммуникации](#)
[Элементы благоустройства](#)
[Постройки, подлежащие сносу](#)
[Интервал неопределенности](#)
[Срок экспозиции](#)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

8. **Подъездные пути** – корректировка не требуется;
 9. **Инженерные коммуникации** – корректировка не требуется;
 10. **Близость к транспортным и людским потокам** – корректировка не требуется;
 11. **Удаленность от остановки общественного транспорта.** – корректировка не требуется;
 12. **Состояние участка** – корректировка не требуется.
- Удельный вес аналога определяет исходя из его сопоставимости с оцениваемым объектом.

Таблица 12

Корректировки и расчет стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта

Номер аналога	1	3	4	5
Стоимость продажи, руб.	100000	200000	50000	250000
Общая площадь, кв.м.	1800	4200	1000	3000
Дата продажи	19.02.2025	27.06.2024	01.10.2024	28.11.2024
Стоимость 1 кв.м. продажи, руб.	55,56	47,62	50,00	83,33
Корректировки:				
Оцениваемые права	1	1	1	
Условия финансирования	1	1	1	
Условия продажи	1	1	1	
Дата продажи	1	1	1	
Корректировка на торг	0,86	0,86	0,86	0,36
Скорректированная стоимость, руб.	47,78	40,95	43,00	71,67
Характеристики:				
Использование/назначение	3,57	3,57	3,57	3,57
Местоположение	1	1	1	1
Общая площадь, кв.м.	1,19	1,39	1,09	1,29
Подъездные пути	1	1	1	1
Инженерные коммуникации	1	1	1	1
Близость к транспортным и людским потокам	1	1	1	1
Удаленность от остановки общественного транспорта	1	1	1	1
Состояние участка	1	1	1	1
Общая корректировка на физические характеристики	4,25	4,96	3,89	4 €1
Удельная стоимость 1 кв.м. объекта	202,97	203,22	167,33	330 05
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	19,00	39,00	9,00	25,00
$1/(1+Si)$	0,84	0,72	0,92	0,78
Весовые коэффициенты	0,259	0,221	0,282	0,239
Вклад в стоимость	52,48	44,98	47,23	78,72
Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, руб.	223,42			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	125 000			

Рыночная стоимость права собственности на свободный земельный участок, рассчитанная с помощью метода прямого сравнения продаж, составит:

125 000 (Сто двадцать пять тысяч) рублей.

12.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Рассчитаем рыночную стоимость оцениваемого объекта, общей площадью 85,4 кв.м.

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнительной единицы (сравнения продаж);
- метод валового рентного мультипликатора.

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы (сравнения продаж), как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок нежилкой недвижимости Ивановской области достаточно полно представлен в открытых источниках информации частными объявлениями о продаже нежилкой недвижимости, содержащими достаточное количество рыночной информации, в достоверности которой у оценщика нет причин сомневаться.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

12.3.1. Выбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням (исходя из результатов анализа рынка объекта оценки рассматриваются характеристики элемента объекта оценки, вклад которого наибольший в стоимость объекта оценки)

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь и пр.)

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже нежилых зданий свободного назначения в Ивановской области. Согласно анализу рынка на дату оценки предлагалось 6 аналогичных объектов, из которых для целей сравнения продаж выбрано 4 наиболее схожих с оцениваемым аналогов. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству.

Перечень и описание объектов-аналогов представлен ниже.

Таблица 13

Краткая информация по объектам аналогам

№	Адрес	Описание	Дата предложе- ния	Общая площадь помеще- ний в кв.м.	Площадь земель- ного участка	Стои- мость кв.м., руб.	Общая стоимо- сть, руб.	Источник информации	Контакт- ная информа- ция
Объект оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:041301:109 назначение: нежилое; площадью 85,4 м2; количество этажей 1; Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1; Земельный участок кадастровый номер 37:09:041301:10 площадью: 559 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1			85,4	559				
1	Ивановская обл., Юрьеvecкий район, Юрьеvecкое городское поселение, Юрьеvec, Советская ул., 50	Продам нежилое здание 152 кв.м. , на земельном участке 844 кв.м. Земельный участок в Собственности. Отопление печное, водопровода и канализации нет. Звонить в рабочие дни, с 09,00 ч. до 18.00 ч. по Мск. времени. Собственник	23.02.2025	152,6	844	10 334	1577033	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets_kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.6_m_3708441385?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbmFBYuaXR5JitiOjA7czoxOiI4JitzOjE2OjI1RE40SmM0VU9PcTYyTHhIj	8-938-700-44-32

2	Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1	здания ПАО СК "Росгосстрах" Продам нежилое здание 69,7 кв.м. Здание находится на арендованном земельном участке площадью 805 кв.м. Отопление печное. Канализация и водоснабжение отсутствуют. Звонить в рабочие дни с 9 до 18,00 ч. по Мск времени. Собственник ПАО СК "Росгосстрах". Торг	25.02.2025	69,7	800	11 155	777480	t9nja5qj8AAAA https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_69.7_m_3708536148?context=H4sIAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiIaYzJlEQjVozZ3JHUVFFY2IYjt9KKgLDt8AAAA	8-958-700-44-32
3	Ивановская обл., Лухский р-н, Лухское городское поселение, пгт. Лух, Октябрьская ул., 34	Продается нежилое служебное помещение .Земельный участок 644 кв.м. Собственник здания ПАО СК "Росгосстрах". Звонить с 9 до 18,00 ч. по Мск времени.	25.02.2025	214,9	644	3 334	716400	https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_v_p_luh_214.9_m_2012030364?context=H4sIAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJBMDVzTnFrM3V5ZDhmjBwljt9AYlUsD8AAAA	8-958-700-44-32
4	Ивановская обл., Лухский р-н, Лухское городское поселение, пос. Лух, Октябрьская ул., 84	Продам помещение, свободного назначения. Площадь основного здания 588 кв. м. На территории Собственная ТП 400 кВт, собственная артезианская скважина. Земля 87 соток в собственности, входит в СТОИМОСТЬ	28.02.2025	589	8700	5 942	3500000	https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_4557427223?context=H4sIAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJBMDVzTnFrM3V5ZDhmjBwljt9AYlUsD8AAAA	8-915-840-35-44

5	Ивановская обл., Пучежский р-н, Мортковское сельское поселение, с. Мортки, Школьная ул., 7	Продаю магазин, здание, земля в собственности, магазин действующий, находится в центре села Мортки, торг уместен. Цена указана за здание. Товар при желании после учета	23.02.2025	146	838	7 534	1100000	https://www.avito.ru/chkalovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_plaoschad_146_m_3963746778?context=H4sIAAAAOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJzUnNydTITMnU2VWh2a2lyIj9aUOgZT8AAAA	8-958-727-72-96
6	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Батмановское сельское поселение, с. Батманы, Никитинская ул., 14	Здание магазина (с торговым оборудованием) + земельный участок. Коммуникации-электричество. Торг. В д. Вахутки, Центральная, 42 - магазин	05.02.2025	303,5	507	1 318	400000	https://www.avito.ru/kinshema/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_plaoschad_4502932591?context=H4sIAAAAOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA	8-961-243-32-40

12.3.2. Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка показателем цены является 1 кв. м общей площади нежилого помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади нежилого здания.

12.3.3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- факт сделки;
- время продажи/предложения;
- физические характеристики.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Расчет корректировок.

1. Оцениваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

2. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особых условий финансирования сделки по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

3. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

4. Время продажи/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на февраль 2025 г. В течение этого периода времени колебаний в стоимости 1м² аналогичной недвижимости не наблюдалось. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

5. Поправка на торг. По аналогам внесена поправка на торг в размере средней рыночной величины равной 12,0%. Расчет корректировки в рамках данного отчета произведен на основании «Информационно-справочных материалов для оценщиков Appra - 2025» ООО "Ценное мнение", «Офисная недвижимость».

The screenshot shows the Appra website interface. The main heading is 'СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие' and the sub-heading is 'ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ'. Below this, there is a text block stating: 'Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с объектом офисной недвижимости'. The publication date is 'Опубликовано: 29.12.2024'. A detailed description follows: 'Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор технического состояния объекта офисной недвижимости, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок'.

Характеристика сделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Фантическая сделка			1,0
Предложение объекта недвижимости в зависимости от размера населенного пункта, в котором он расположен:			
- Крупнейший город	0,92	0,98	0,95
- Крупный или средний город	0,90	0,98	0,94
- Малый город или крупный поселок	0,88	0,96	0,92
- Малое поселение	0,84	0,92	0,88

On the right side of the screenshot, there is a list of 'Справочные показатели' (Reference indicators) including: Тип объекта, Торг, Местоположение, Первая линия, Автомобильная парковка, Отдельный вход, Ограничения доступа, Охрана, Этаж расположения, Площадь (масштаб), Внутренняя отделка, Инженерные коммуникации, Санузел, Техническое состояние, Оборудование, Коммунальные расходы, ВРМ, Потери от незадежурности, Потери от неплатежей.

6. Местоположение. Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка. Согласно «Справочник оценщика недвижимости офисно-торговая» под редакцией Лейфера Льва Абрамовича, издание 2018 г. табл.12, табл.14 приведено соотношение удельных показателей объектов расположенных в разных районах по отношению к областному центру. Объекты аналоги №1,2,3 в отличии от объект оценки можно отнести к районным сельскохозяйственным районам (категория IV). Объект оценки как и аналог №5 относятся к прочим населенным пунктам (категория V). Корректировка по данному элементу сравнения в отношении аналогов №1,2,3 равна 0,81.

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

Таблица 12

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены		аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V	
	I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

7. Поправка на площадь земельного участка в составе объектов аналогов. Что бы выделить стоимость улучшений в составе объектов из общей стоимости объектов-аналогов вычитаем стоимость земельных участков Для этого умножаем площадь земельного участка в составе объекта на стоимость 1м2 (223,42 руб/м2) и вычитаем из общей стоимости.

Физические характеристики

8. Тип объекта капитальность/материал стен. Согласно приведенной таблице для гражданских зданий по капитальности аналог №1 (бревенчатые стены) можно отнести к третьей группе капитальности, аналог №2,3,5 (кирпичные стены) можно отнести ко второй группе капитальности. Корректировка по данному элементу сравнения в отношении аналога №1 равна 0,93, в отношении аналогов №2,3,5 равна 0,86,

Таблица 14

Гражданские здания по капитальности подразделяются на 6 групп.

Конструктивные элементы	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бутовые, кирпичные	Бетонные	Бутобетонные	Деревянные ступля или каменные столбы	Глинобитные, грунтовые	Глинобитные, грунтовые
Стены	Кирпичные, из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные	Каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней	Деревянные, рубленные и брусчатые смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно-засыпные, сырцовые, саманные и глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные
Перекрытия	Железобетонные	Смешанные (металлические и деревянные заполнения)	Деревянные			
Кровля	Железные, асбестоцементные, черепичные					

При расхождении технических характеристик переоцениваемых гражданских зданий с капитальностью аналога необходимо вводить поправочные коэффициенты (см. ниже).

Таблица 15

Группа капитальности по справочнику	Поправочные коэффициенты					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Таблица 16

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5
Материал стен	Деревянные щитовые	Бревенчатые	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Группа капитальности	IV	III	II	II	I
Корректировка		0,93	0,86	0,86	0,80

9. Общая площадь строения. Расчет корректировки в рамках данного счета произведен на основании «Информационно-справочных материалов для оценщиков Аргра - 2025» ООО "Ценное мнение", «Офисная недвижимость». Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) объекта офисной недвижимости, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по фактору площади (масштаба).

Коэффициентная корректировка по фактору площади (масштаба) рассчитывается по формуле:

$$K = (ПО / ПА) КТ,$$

где ПО – площадь объекта оценки, ПА – площадь объекта-аналога, КТ – коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену.

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$ЦС = ЦК \cdot K,$$

где ЦК – корректируемая цена объекта-аналога, K – коэффициентная корректировка цены объекта-аналога

Таблица 17

	Площадь	коэффициент торможения	корректировка
объект оценки	85,4		
аналог №1	152,6	-0,13	1,08
аналог №2	69,7	-0,13	0,97
аналог №3	214,9	-0,13	1,13
аналог №5	146	-0,13	1,07

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) объекта офисной недвижимости

Опубликовано: 28.12.2024

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) объекта офисной недвижимости, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Наименование объекта	Значение
Продажа	
Объект офисной недвижимости	-0,13
Аренда	
Объект офисной недвижимости	-0,15

Основные понятия

Корректировка на площадь (масштаб) отражает влияние величины площади объекта недвижимости на его удельную стоимость.

Коэффициент торможения необходимо применять со знаком "минус".

Порядок расчетов

Коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по фактору площади (масштаба).

Коэффициентная корректировка по фактору площади (масштаба) рассчитывается по формуле:

$$K = (P_0 / P_A)^{K_T}$$

где P_0 – площадь объекта оценки, P_A – площадь объекта-аналога, K_T – коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену.

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$Ц_С = Ц_A \cdot K$$

где $Ц_С$ – корректируемая цена объекта-аналога, K – коэффициентная корректировка цены объекта-аналога.

Справочные показатели

[Тип объекта](#)[Торг](#)[Местоположение](#)[Первая линия](#)[Автомобильная парковка](#)[Отдельный вход](#)[Ограничения доступа](#)[Охрана](#)[Этаж расположения](#)[Площадь \(масштаб\)](#)[Внутренняя отделка](#)[Инженерные коммуникации](#)[Санузел](#)[Техническое состояние](#)[Оборудование](#)[Коммунальные расходы](#)[ВРМ](#) Активация Windows[Потери от недозагрузки](#) Метод активации Windows, требующий в расходе[Операционные расходы](#)[Коэффициент капитализации](#)[Прибыль предпринимателя](#)[Интервал неопределенности](#)[Срок эксплуатации](#)Активация WindowsМетод активации Windows, требующий в расходе "Периметра"

10. Корректировка на этаж. В данной корректировку учитываются различия в этажности зданий, а также расположением помещений аналогов на этаже. Все аналоги как и объект оценки представляют собой одноэтажные здания. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

11. Накопленный износ (техническое состояние объекта). Даная поправка вводится для объектов имеющих неудовлетворительное состояние коммуникаций и конструктивных элементов. Расчет корректировки в рамках данного отчета произведен на основании «Информационно-справочных материалов для оценщиков Appra - 2025» ООО "Ценное мнение", «Офисная недвижимость». Значение корректировки приведен в таблице

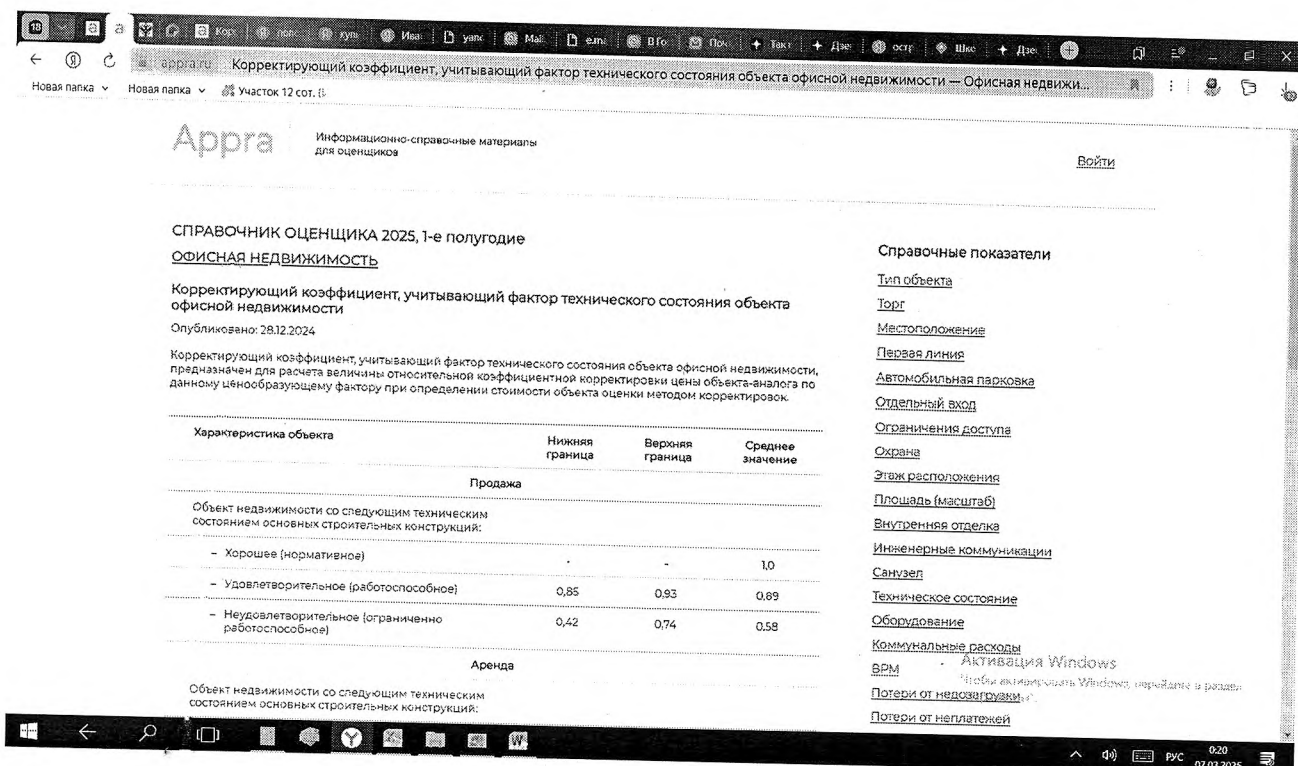


Таблица 18

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5
Техническое состояние	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректирующий коэффициент	0,58	0,89	0,89	0,89	0,89
Корректировка K=Ko/Кан		0,58/0,89=0,65	0,58/0,89=0,65	0,58/0,89=0,65	0,58/0,89=0,65

12. Развитость инфраструктуры. Все объекты-аналоги расположены в схожих по своей инфраструктуре районах (наличие общественного транспорта, объектов социальной инфраструктуры и т.д.), как и объект оценки. Поправка на инфраструктуру не вводится.

13. Состояние и уровень отделки. Состояние внутренней отделки всех объектов-аналогов оценивается как простая, как и у объекта оценки. Расчет корректировки в рамках данного отчета произведен на основании «Информационно-справочных материалов для оценщиков Appra - 2025» ООО "Ценное мнение", «Офисная недвижимость». Корректировка по данному элементу сравнения не вводится.

Таблица 19

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5
Уровень отделки	простая	простая	простая	простая	простая
Корректировка		1	1	1	1

14. Наличие инженерных коммуникаций. Стоимость продажи нежилой недвижимости, не располагающей коммуникациями меньше стоимости аналогичных объектов, оснащенных коммуникациями. В нашем случае произведен подбор аналогов имеющих необходимый набор коммуникаций, что соответствует объекту оценки. Корректировка по данному элементу сравнения приведена в таблице 20.

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности объекта офисной недвижимости инженерными коммуникациями

Информационно-справочные материалы для оценщиков

Войти

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности объекта офисной недвижимости инженерными коммуникациями

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности объекта офисной недвижимости инженерными коммуникациями, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Объект недвижимости без инженерных коммуникаций, при этом практическая возможность подключения централизованных коммуникаций значительно затруднена или отсутствует	-	-	1,0
Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями:			
- Электроснабжение	1,06	1,02	1,10
- Водоснабжение	1,04	1,12	1,08
- Водоотведение [канализация]	1,04	1,12	1,08
- Отопление	1,16	1,28	1,22

Основные понятия

Под инженерными коммуникациями понимается комплекс инженерных систем, предназначенных для обеспечения зданий и сооружений коммунальными ресурсами. Инженерные коммуникации включают в себя сети электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализации) и т.д.

Порядок расчетов

Корректирующий коэффициент предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по рассматриваемому ценообразующему фактору.

Коэффициентная корректировка по данному ценообразующему фактору рассчитывается по формуле:

$$K = K_0 / K_A$$

где K_0 - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта оценки, K_A - корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта-аналога.

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$Ц_c = Ц_k \cdot K$$

где $Ц_k$ - корректируемая цена объекта-аналога, K - коэффициентная корректировка цены объекта-аналога.

Справочные показатели

- Тип объекта
- Торг
- Местоположение
- Первая линия
- Автомобильная парковка
- Отдельный вход
- Ограничения доступа
- Охрана
- Этаж расположения
- Площадь (масштаб)
- Внутренняя отделка
- Инженерные коммуникации
- Санузел
- Техническое состояние
- Оборудование
- Коммунальные расходы
- ВРМ
- Потери от недовыгрузки
- Потери от неплатежей
- Создание новых рабочих мест
- Коэффициент капитализации
- Прибыль предпринимателя
- Интервал неопределенности
- Срок экспозиции

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Таблица 20

Наличие инженерных коммуникаций	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5
Электроснабжение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Водоснабжение	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Канализация	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Отопление	Отсутствует	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректирующий коэффициент	1,10	$1,10 \cdot 1,22 = 1,34$	$1,10 \cdot 1,22 = 1,34$	$1,10 \cdot 1,22 = 1,34$	$1,10 \cdot 1,22 = 1,34$
Корректировка $K = K_0 / K_{ан}$		1,22	1,22	1,22	1,22

Допущение: Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных из объявлений о продаже объектов-аналогов и при телефонной интервьюировании продавцов, а так же на основании фото отчета в объявлениях.

12.3.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблицах 21. Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки определялась как взвешенное по рангу значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Таблица 21

Расчет рыночной стоимости Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:041301:1 19
назначение: нежилое; площадью 85,4 м2; количество этажей 1: Ивановская область,
Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1

№ п/п	Номер аналога	1	2	3	5
1	Стоимость продажи, руб.	1 577 033	777 480	716 400	1 100 000
2	Общая площадь, кв.м.	152,60	69,70	214,90	146,00
3	Дата предложения/продажи	23.02.2025	25.02.2025	25.02.2025	23.02.2025
4	Стоимость 1 кв.м. продажи, руб.	10 334,42	11 154,66	3 333,64	7 534,25
5	Корректировки:				
6	Оцениваемые права	1	1	1	1
7	Условия финансирования	1	1	1	1
8	Условия продажи	1	1	1	1
9	Дата продажи	1	1	1	1
10	Поправка на торг	0,88	0,88	0,88	0,88
11	Скорректированная стоимость, рублей	1 387 789	684 182	630 432	968 000
12	Местоположение	0,81	0,81	0,81	1,00
13	Скорректированная стоимость, рублей	1 124 109	554 188	510 650	968 000
14	Площадь земельного участка	844,00	800,00	644,00	838,00
15	Стоимость 1 кв.м земельного участка, рублей	223,42	223,42	223,42	223,42
16	Стоимость земельного участка, рублей	188 566	178 736	143 882	187 226
17	Стоимость объекта аналога без стоимости земельного участка	935 543	375 452	366 767	780 774
18	Стоимость 1 кв.м. без учета стоимости земельного участка, руб.	6 131	5 387	1 707	5 348
19	Физические характеристики:				
20	Тип объекта капитальность/материал стен	0,93	0,86	0,86	0,80
21	Назначение строений в составе комплекса	1	1	1	1
22	Общая площадь, кв.м.	1,08	0,97	1,13	1,07
23	Корректировка на этаж	1	1	1	1
24	Накопленный износ	0,65	0,65	0,65	0,65
25	Развитость инфраструктуры	1	1	1	1
26	Состояние и уровень отделки	1	1	1	1
27	Наличие инженерных коммуникаций	0,82	0,82	0,82	0,82
28	Общая корректировка на физические характеристики	0,65	0,54	0,63	0,56
29	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	4 002	2 921	1 078	2 975
	Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	87	89	99	80
	1/ (1+Si)	0,53	0,53	0,50	0,56
	Весовые коэффициенты	0,25	0,25	0,23	0,26
30	Вклад в стоимость	1000,17	722,15	253,15	772,46
31	Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, руб.	2 748,00			
32	Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	234 679			

Рыночная стоимость нежилого здания, площадью 85,4 кв.м. без учета стоимости земельного участка, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, составляет:

234 679 (Двести тридцать четыре тысячи шестьсот семьдесят девять) рублей, в том числе НДС 20% 39113,17 (тридцать девять тысяч сто тринадцать) рублей 17 копеек.

Таблица 22

**Общая рыночная стоимость объектов оценки рассчитанная с помощью
сравнительного подхода**

№ п/п	Наименование литера	Сравнительный подход, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:041301:109 назначение: нежилое; площадью 85,4 м2; количество этажей 1: Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1	234 679
2	Земельный участок кадастровый номер 37:09:041301:10 площадь: 559 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый	125 000
Итого:		359 679

Рыночная стоимость Нежилого здания, кадастровый номер 37:09:041301:109, земельного участка, кадастровый номер 37:09:041301:10, расположенных по адресу: Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, составляет:

359 679 (Триста пятьдесят девять тысяч шестьсот семьдесят девять) рублей

12.7. Согласование результатов расчетов

Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости.

Таблица 23

Результат расчета стоимости объектов оценки различными подходами

№ п/ п	Наименование литера	Рыночная стоимость рассчитанная		
		сравнительным подходом, руб.	затратным подходом, руб.	доходным подходом, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер 37:09:041301:109 назначение: нежилое; площадью 85,4 м2; количество этажей 1: Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1	234 679	-	-
2	Земельный участок кадастровый номер 37:09:041301:10 площадь: 559 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1	125 000	-	-
125 000		359 679	-	-

Полученные удельные веса подходов сведены в таблицу:

Таблица 24

Наименование подхода	Удельный вес
Затратный подход	0
Сравнительный подход	1
Доходный подход	0

Расчет итоговой рыночной стоимости объектов оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в счете, **рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки с учетом допущений и ограничений составляет: 359 679 (Триста пятьдесят девять тысяч шестьсот семьдесят девять) рублей**

13. Вывод об итоговой стоимости объектов оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в счете, **рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки с учетом допущений и ограничений составляет: 359 679 (Триста пятьдесят девять тысяч шестьсот семьдесят девять) рублей.**

Расшифровка рыночной стоимости объектов оценки

Рыночная стоимость Нежилого здания, кадастровый номер 37:09:041301:109 назначение: нежилое площадью 85,4 м²; количество этажей 1, адрес объекта (местоположение): Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1, составляет:

234 679 (Двести тридцать четыре тысячи шестьсот семьдесят девять) рублей, в том числе НДС 20% 39113,17 (тридцать девять тысяч сто тринадцать) рублей.

Рыночная стоимость Земельного участка кадастровый номер 37:09:041301:10 площадь: 559 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта (местоположение): Ивановская область, Лежневский район, деревня Растилково Малое, дом 1 составляет:

125 000 (Сто двадцать пять тысяч) рублей

Оценщик

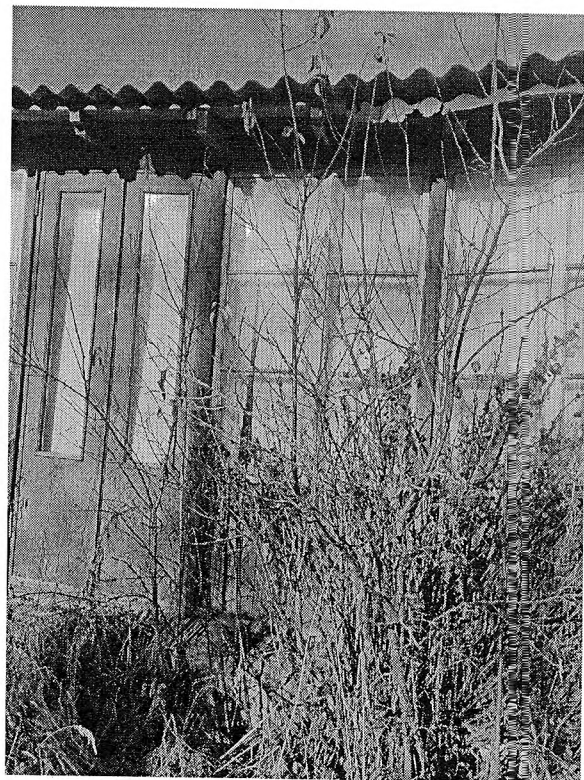
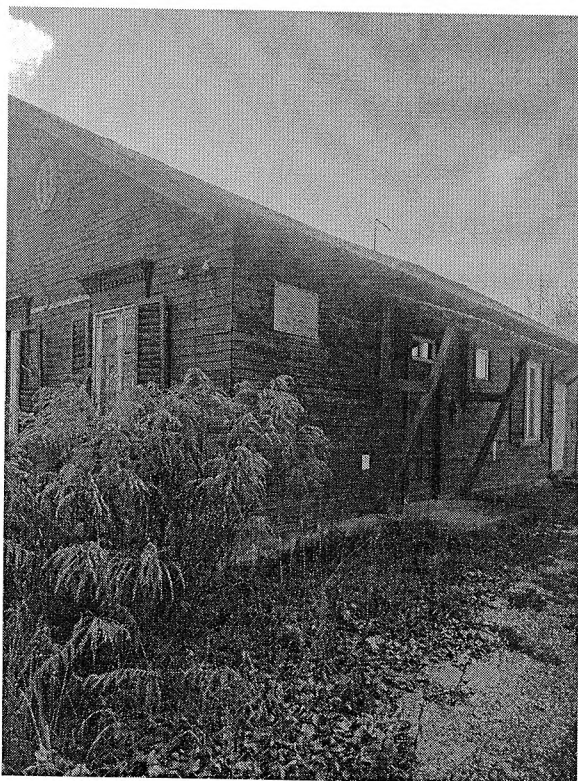
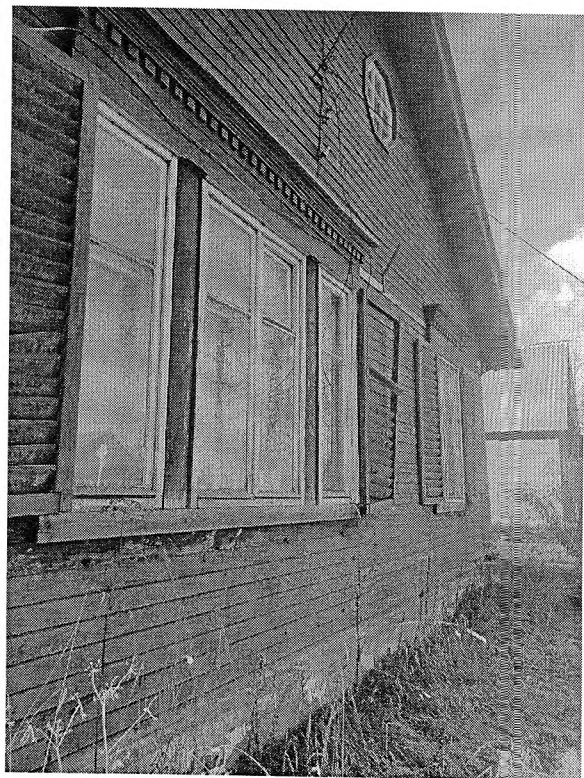
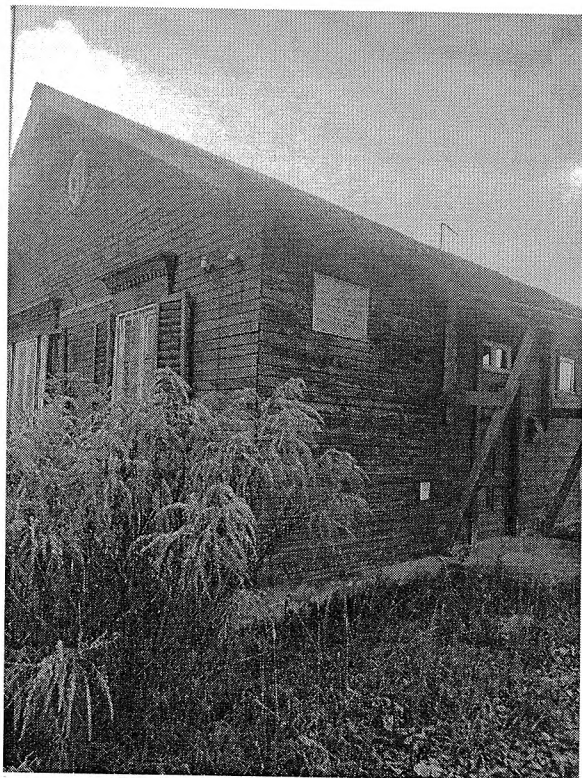
В.Е. Осминин

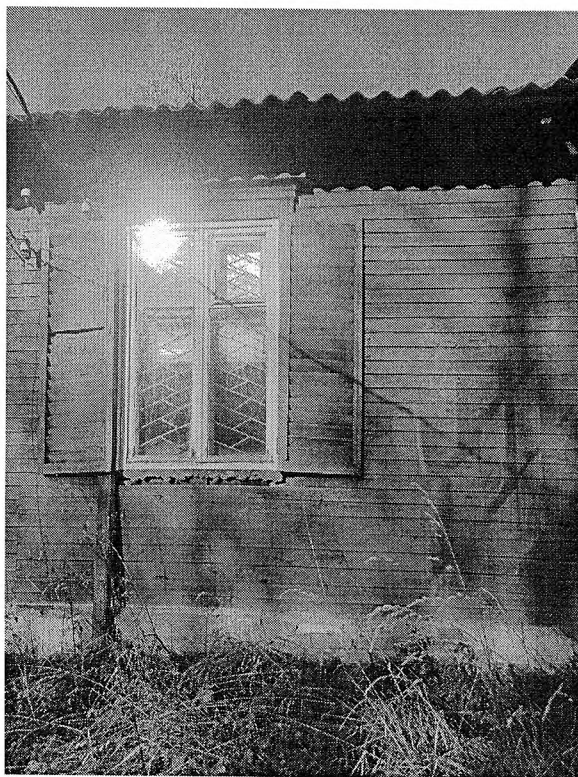
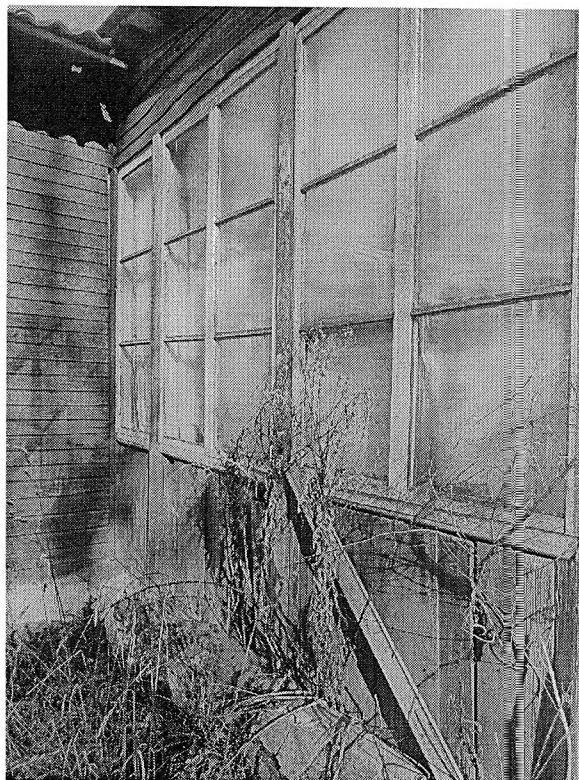
Генеральный директор,
Оценщик

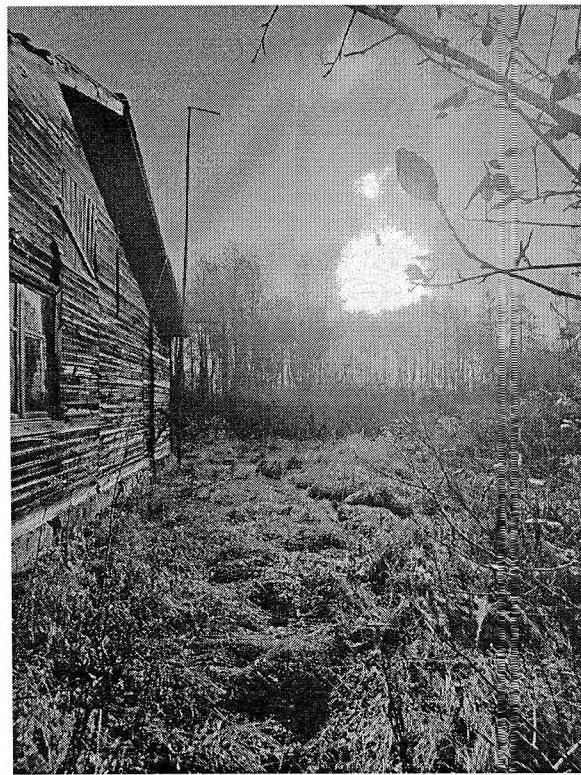


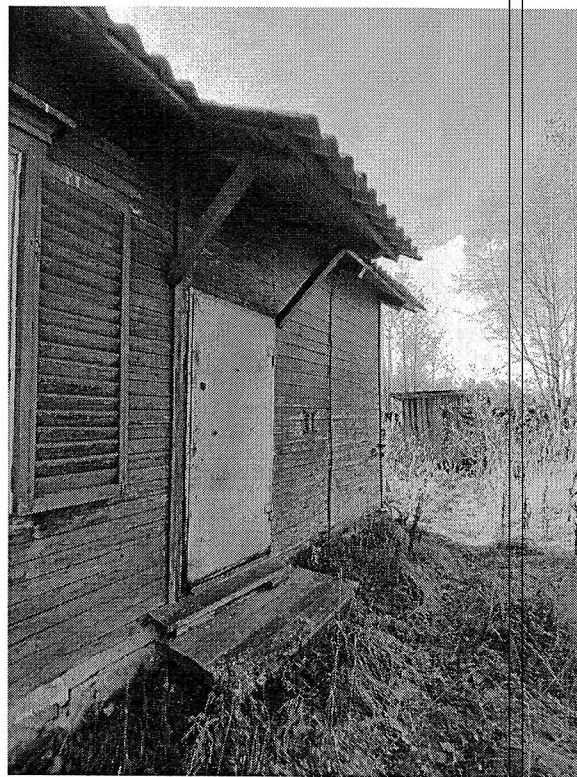
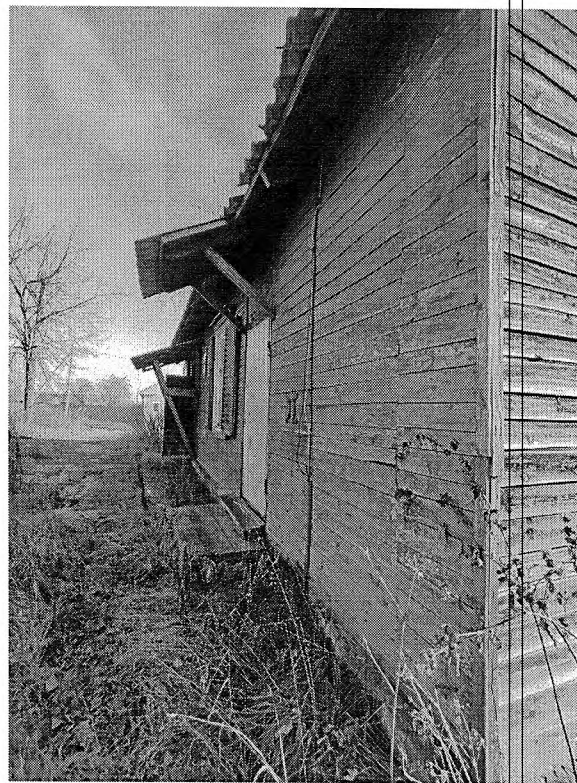
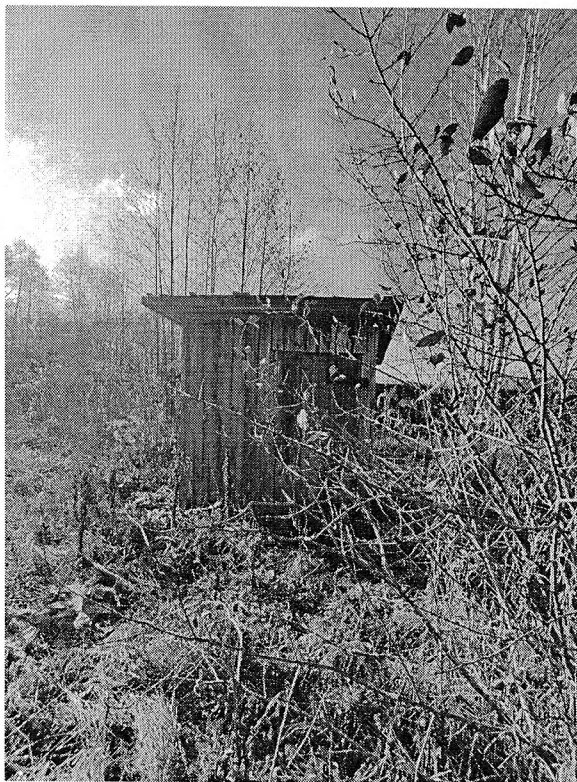
А.В. Громов

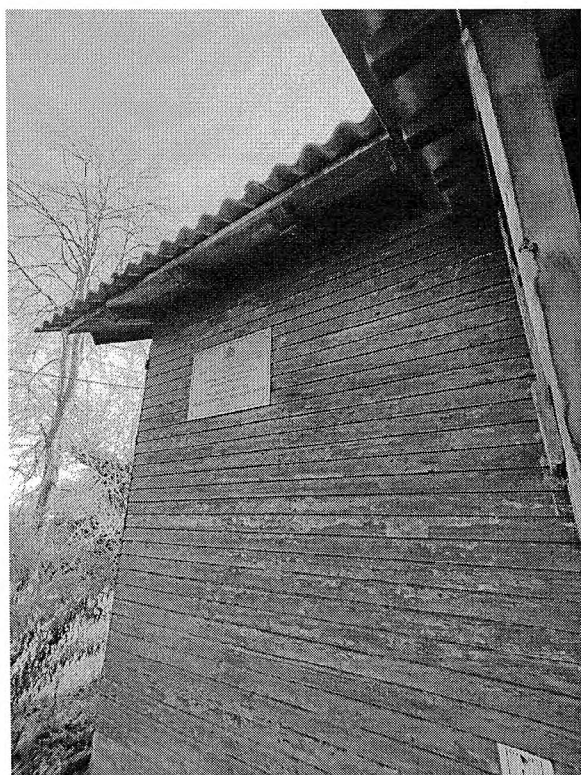
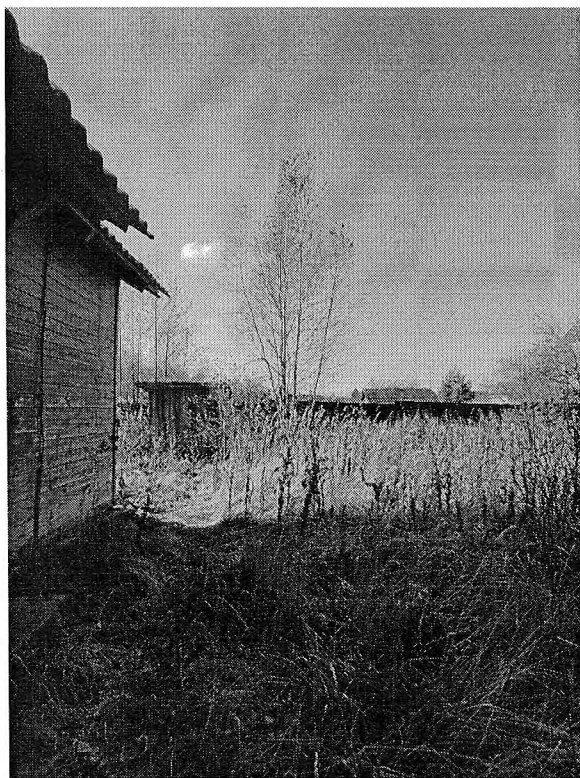
14. Приложения
14.1. Фотографии оцениваемого объекта
Общий вид объектов недвижимости и земельного участка

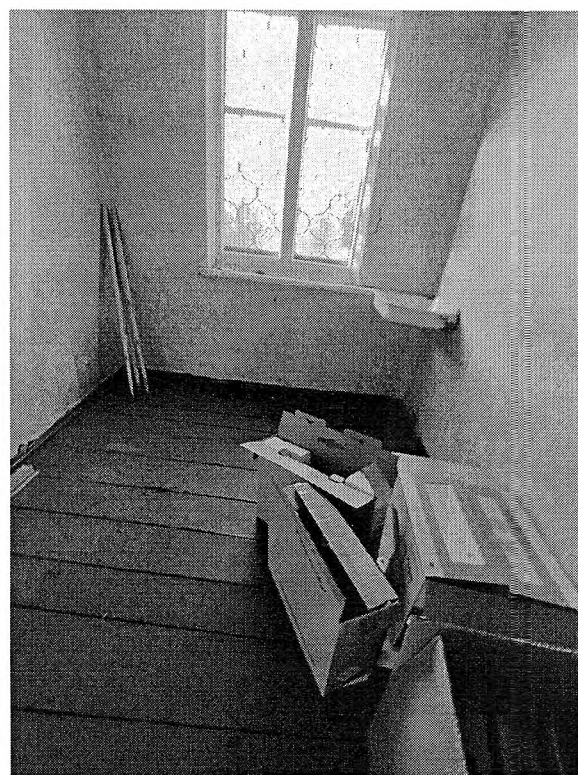
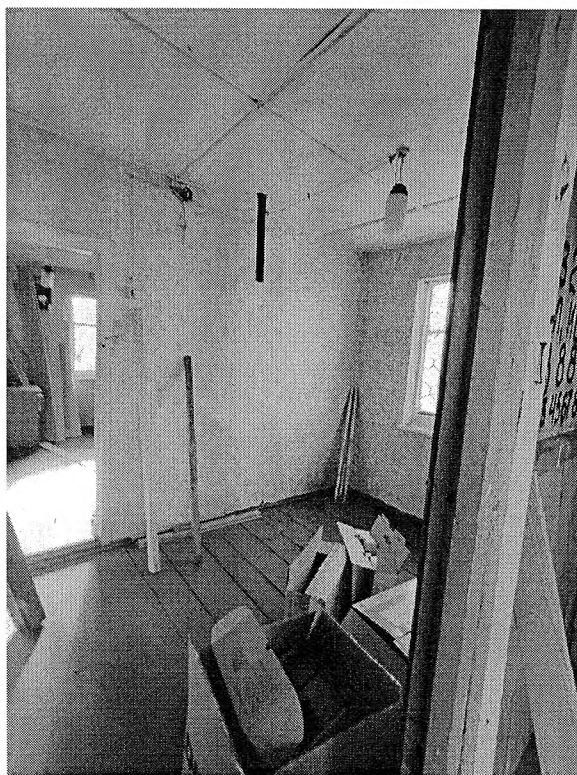
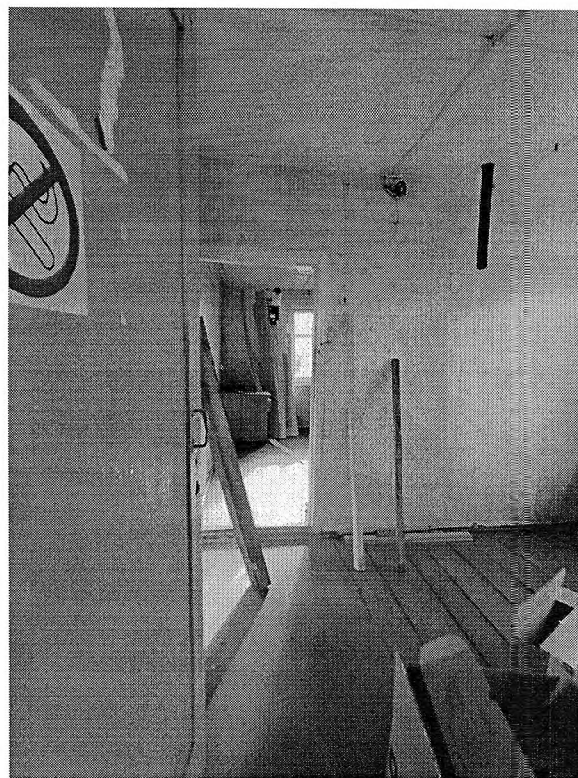
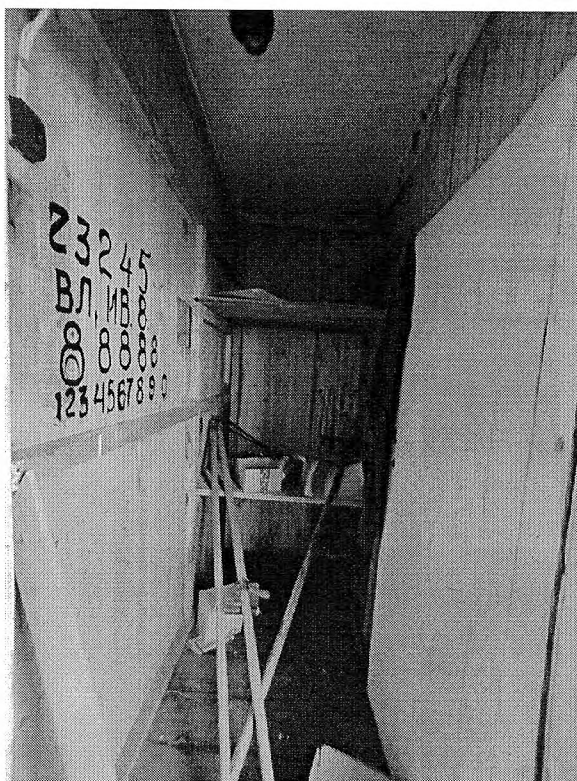


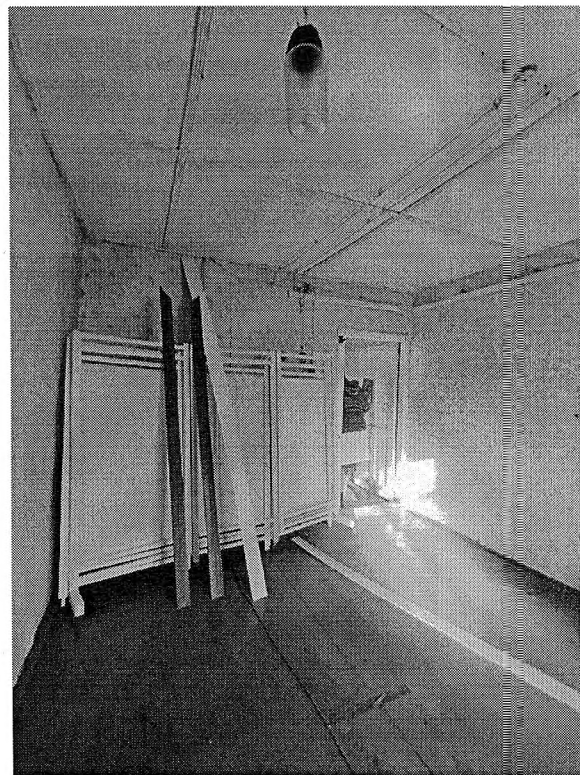
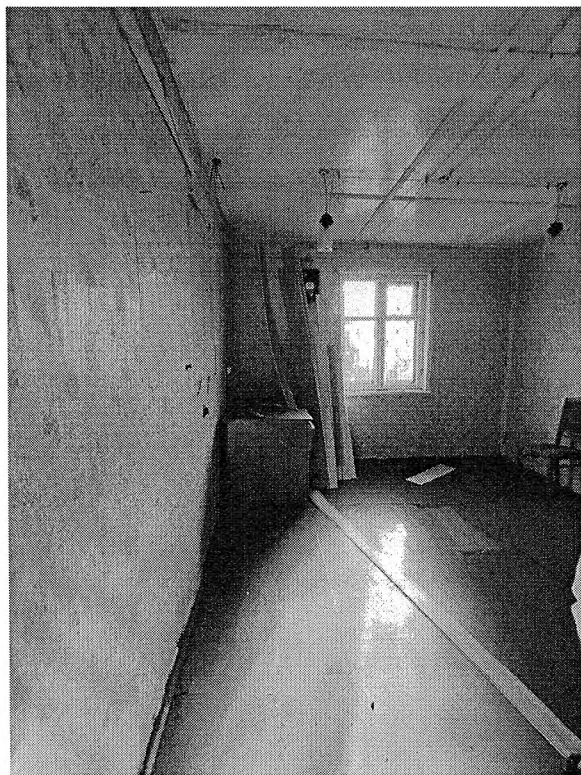
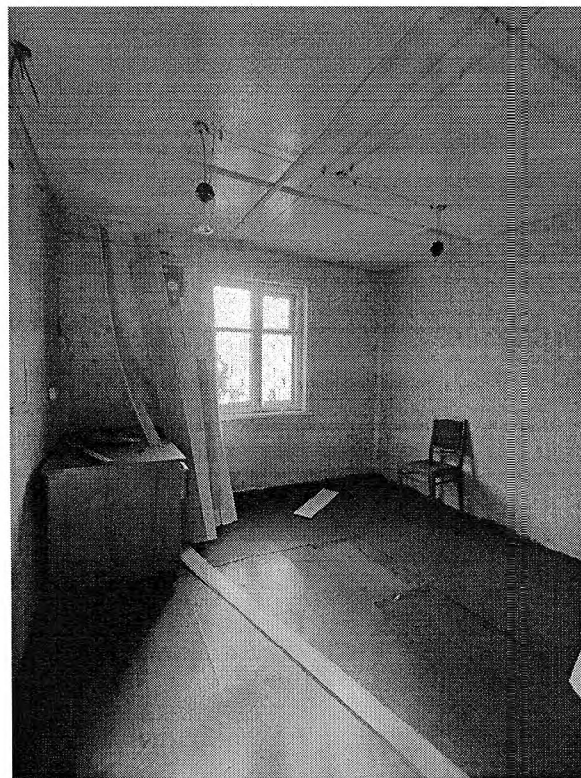
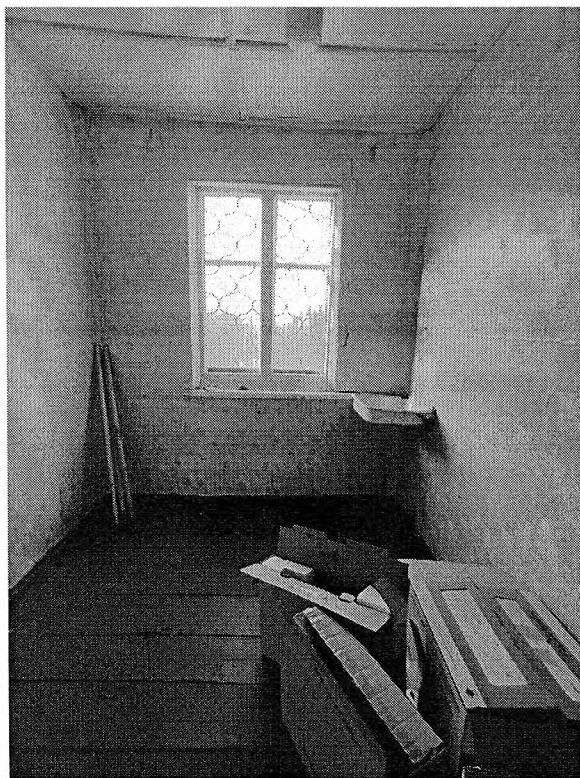


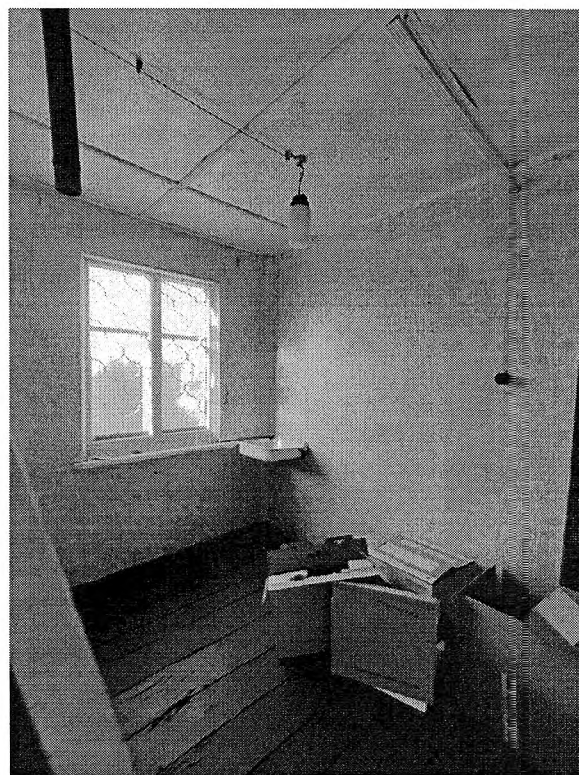
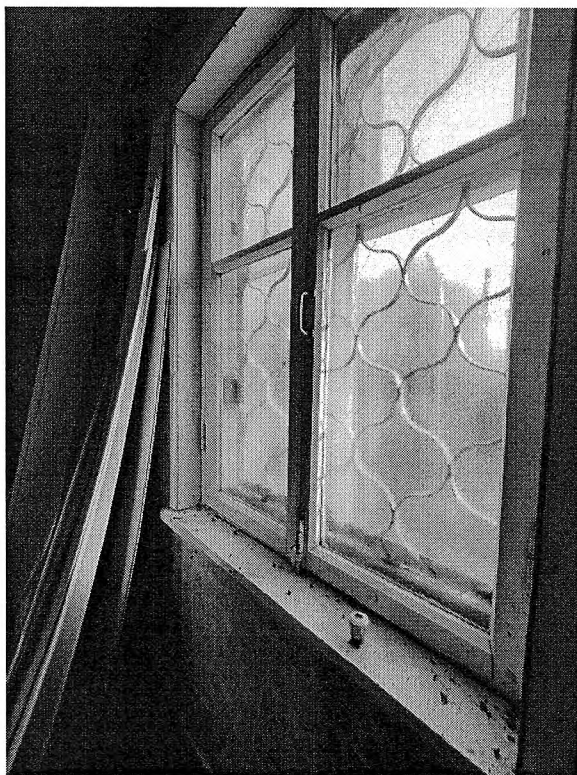
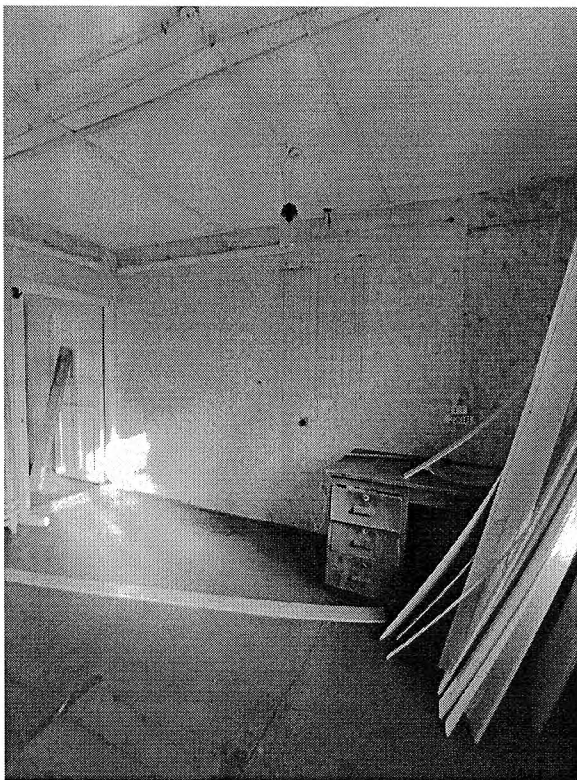


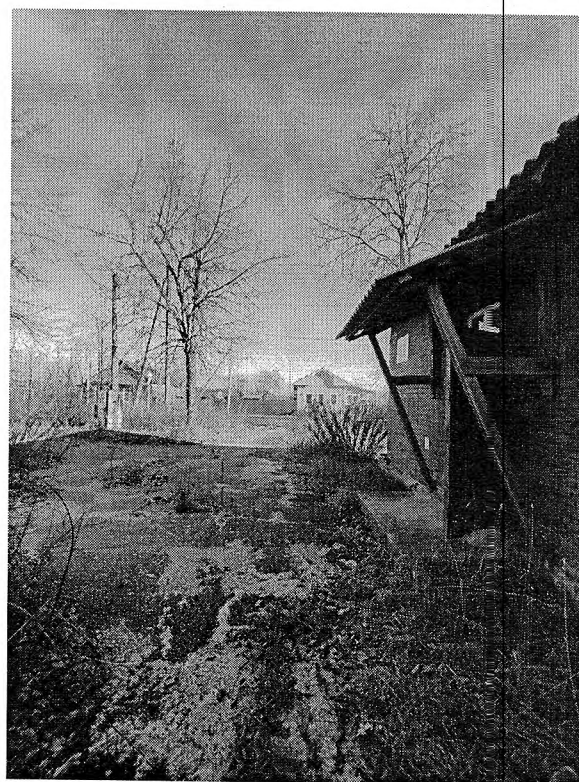
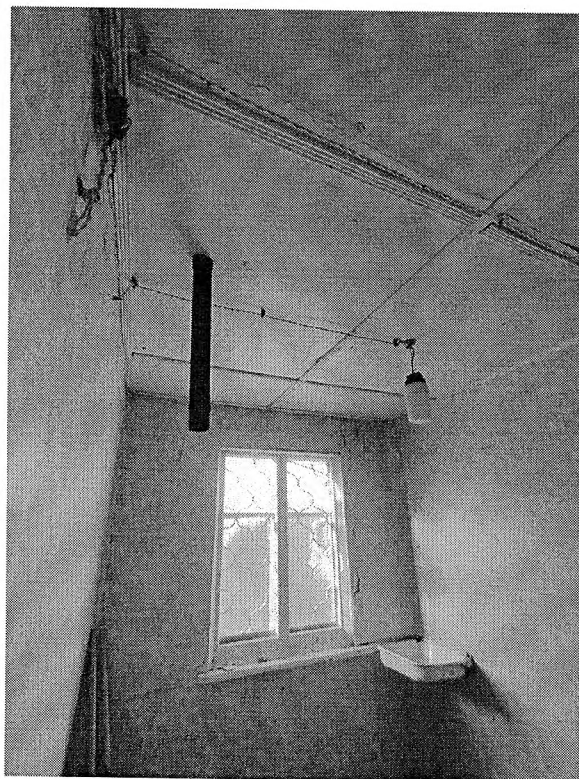
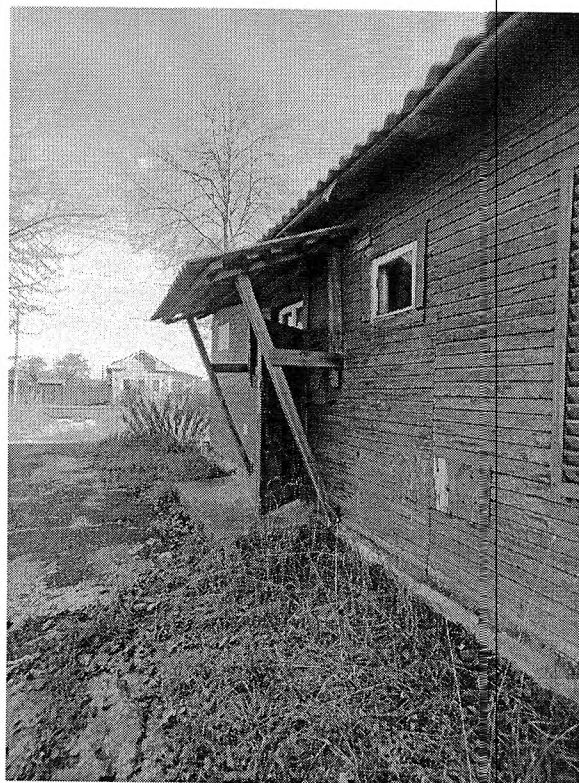
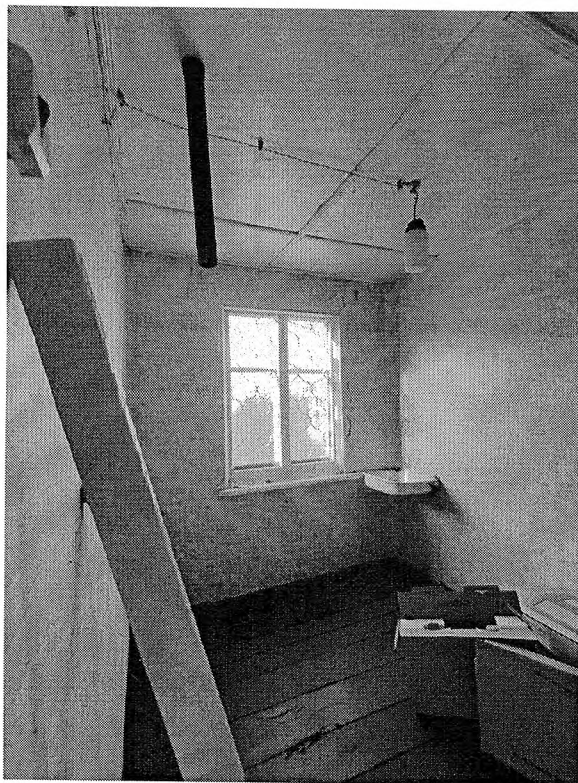


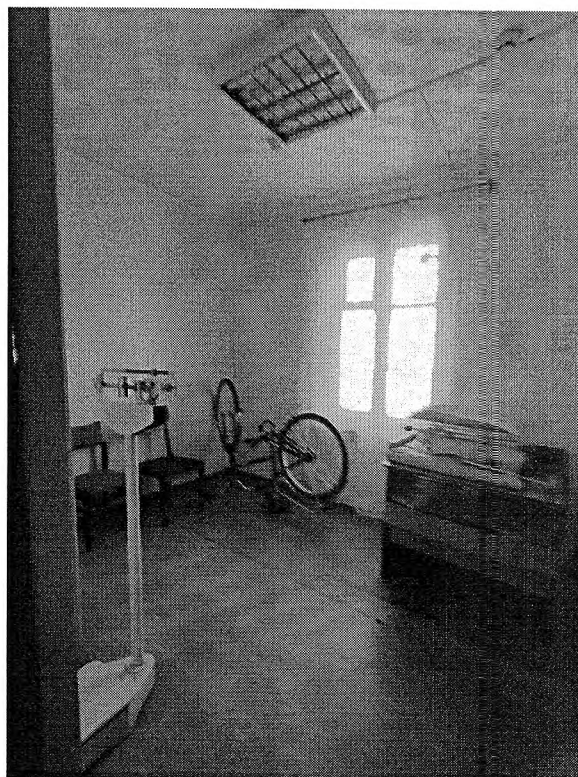
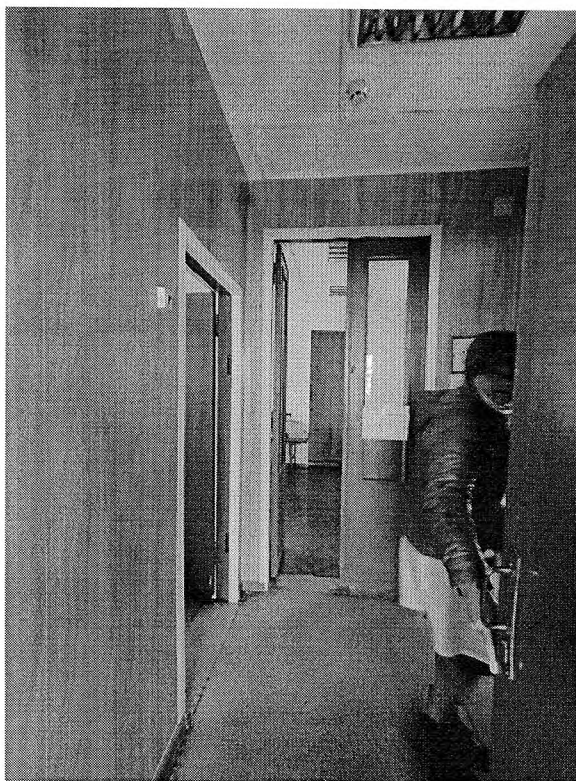


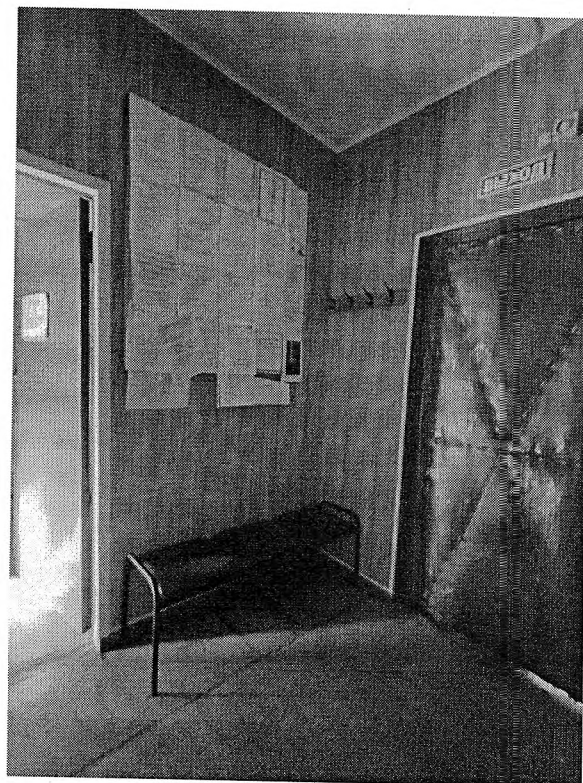
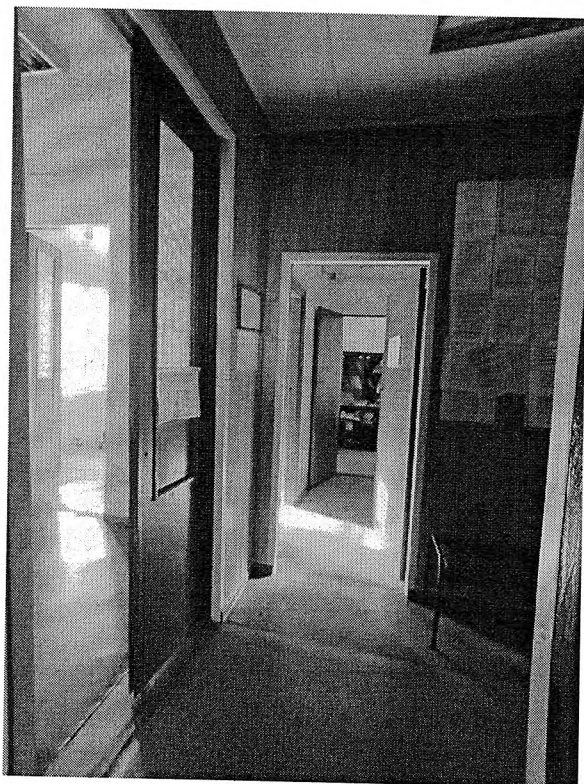
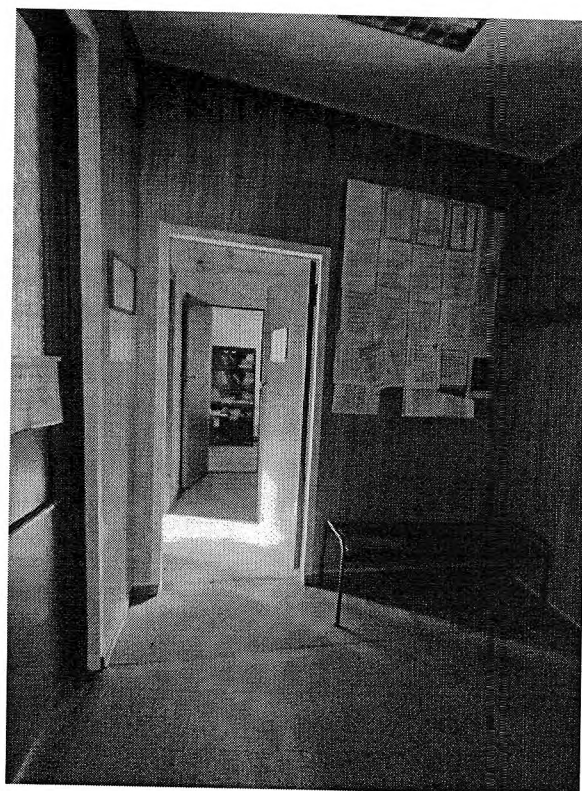
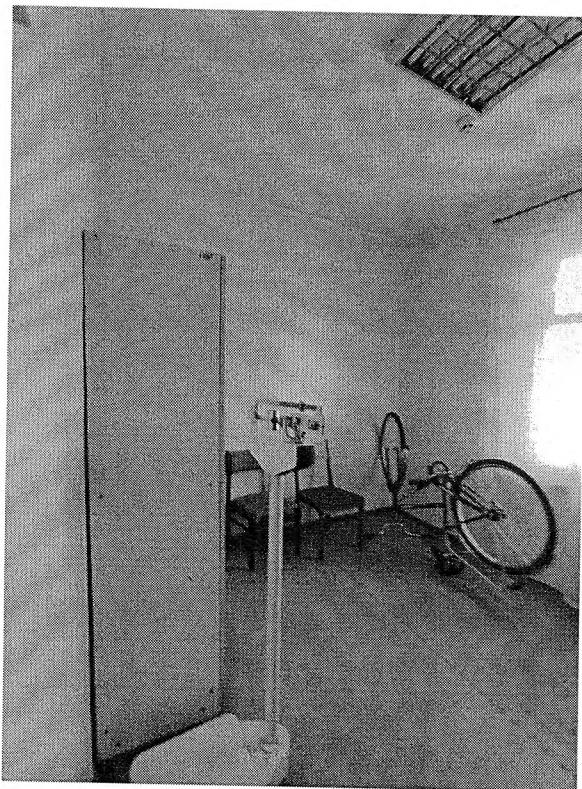


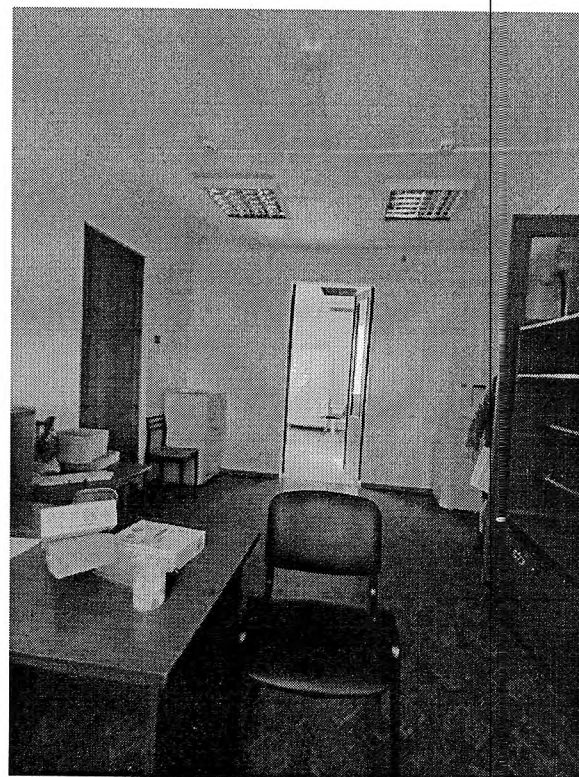
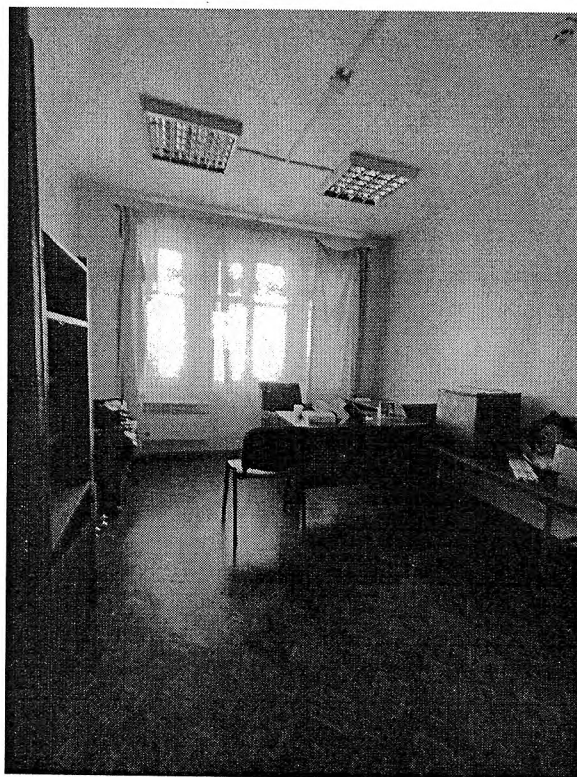
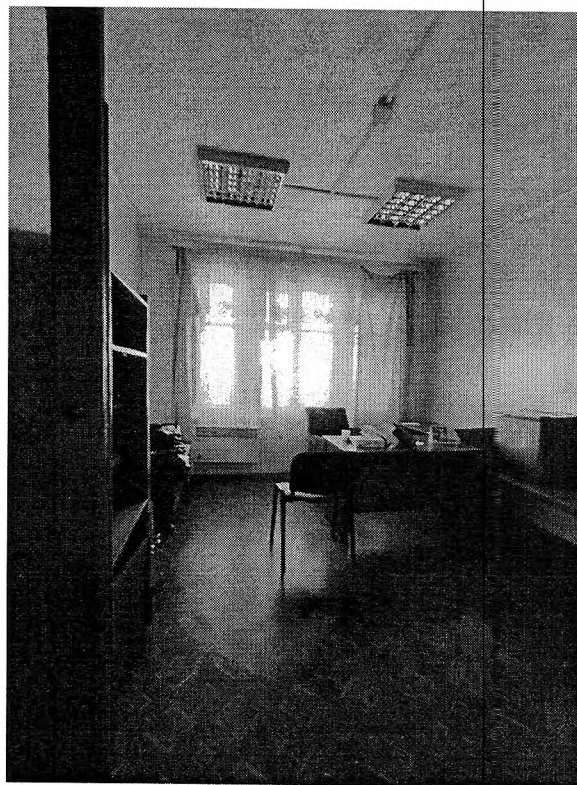


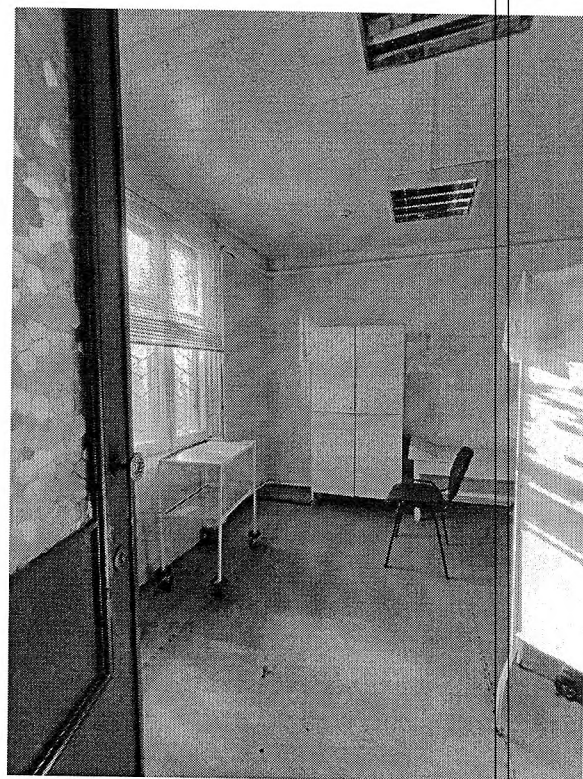
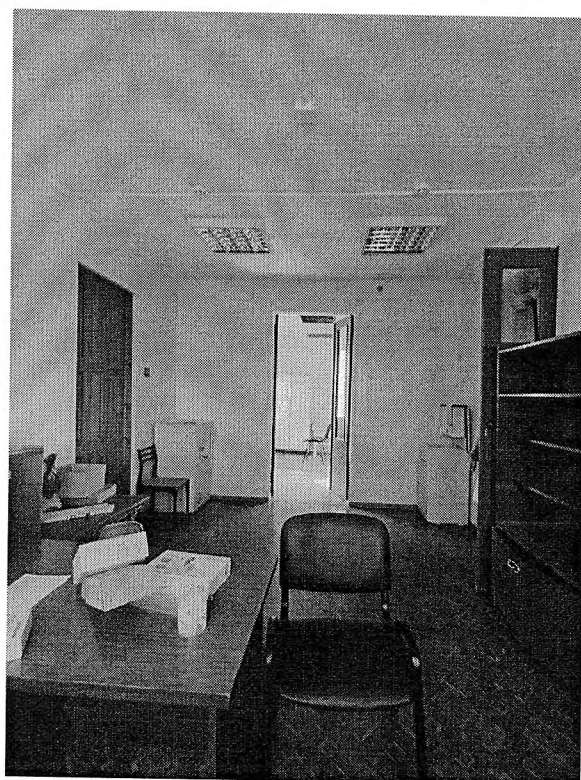
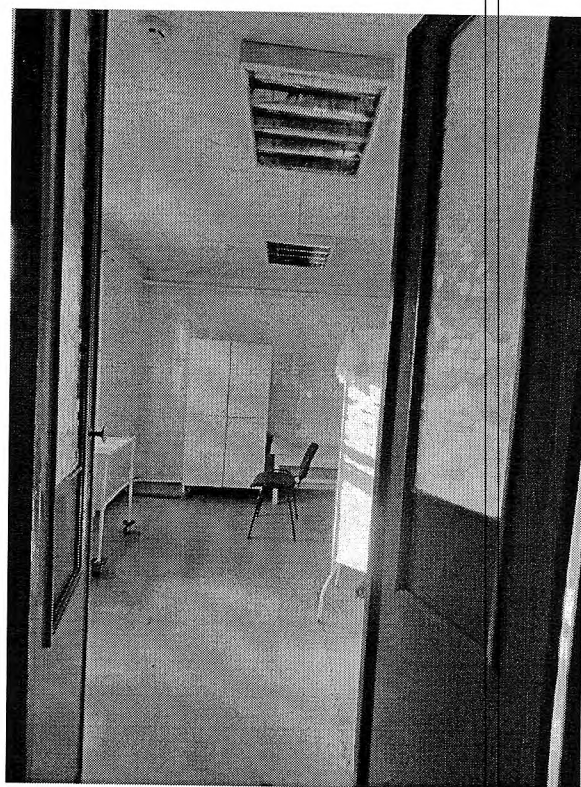
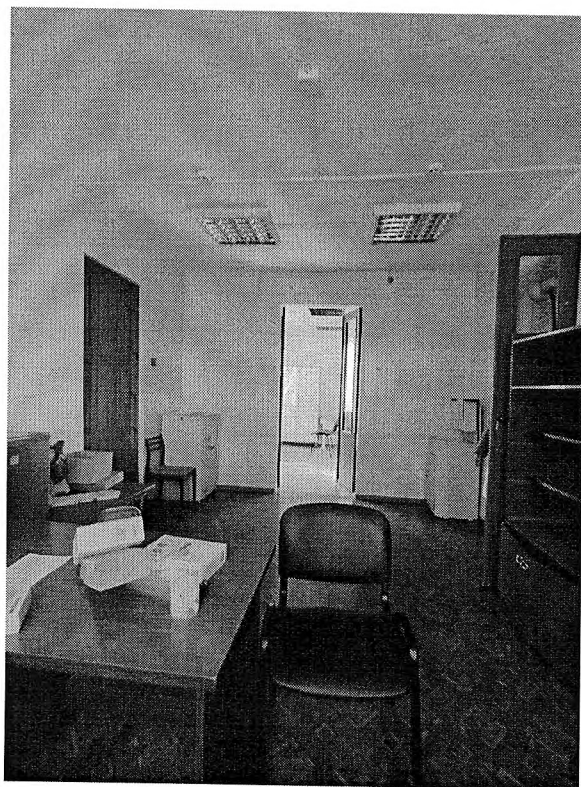


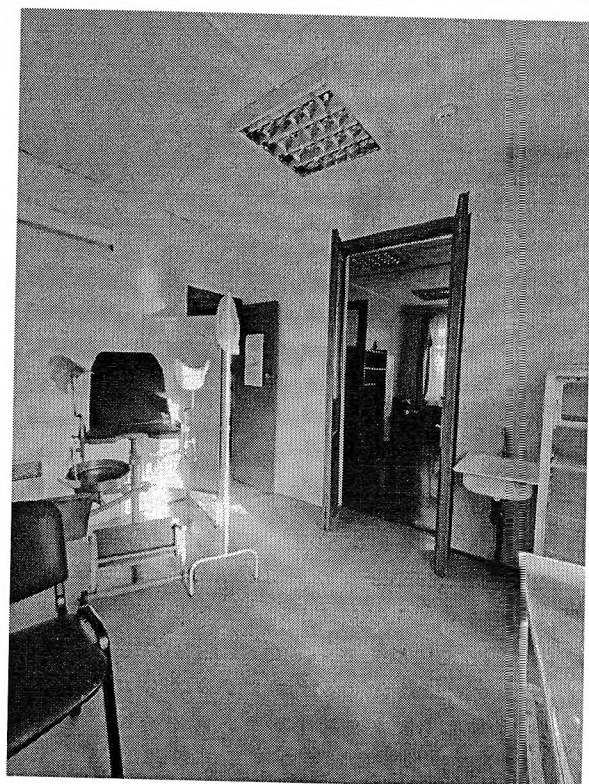
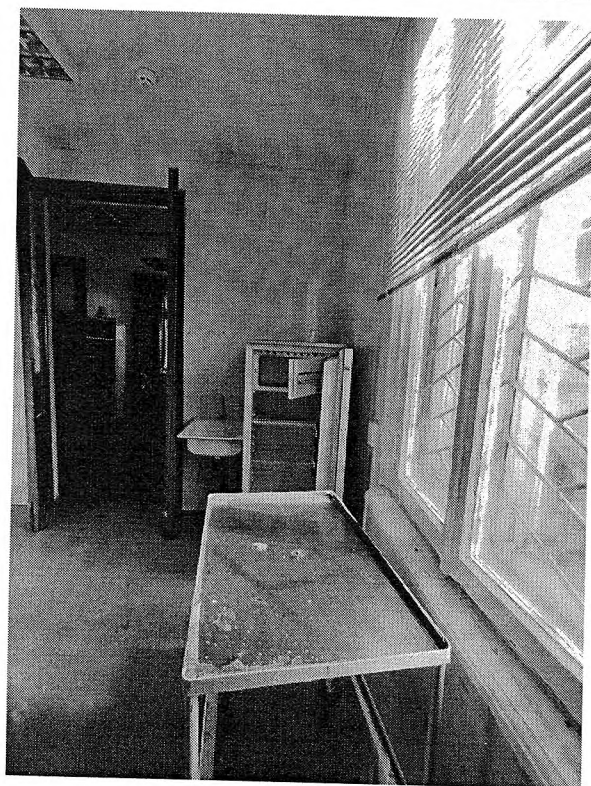
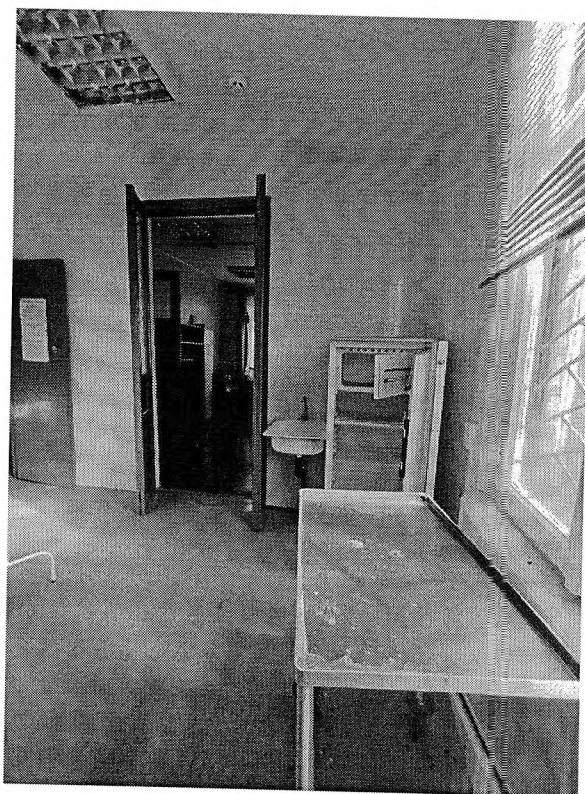
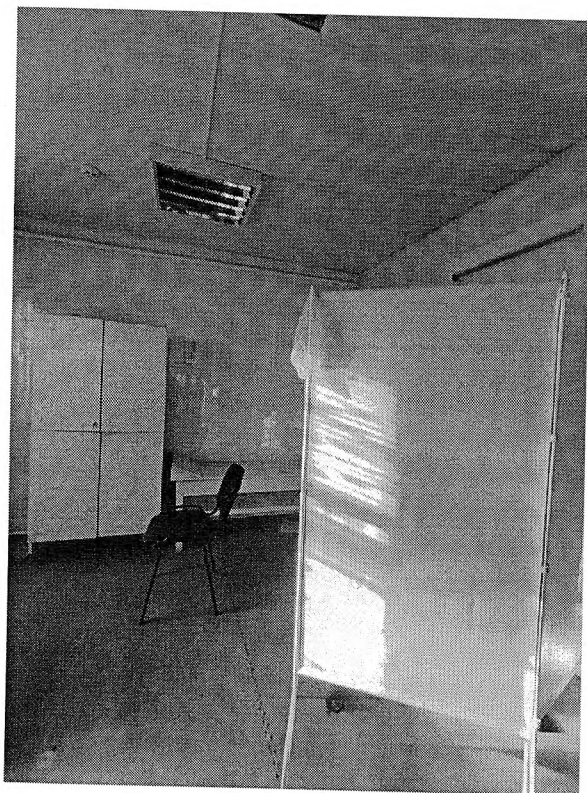


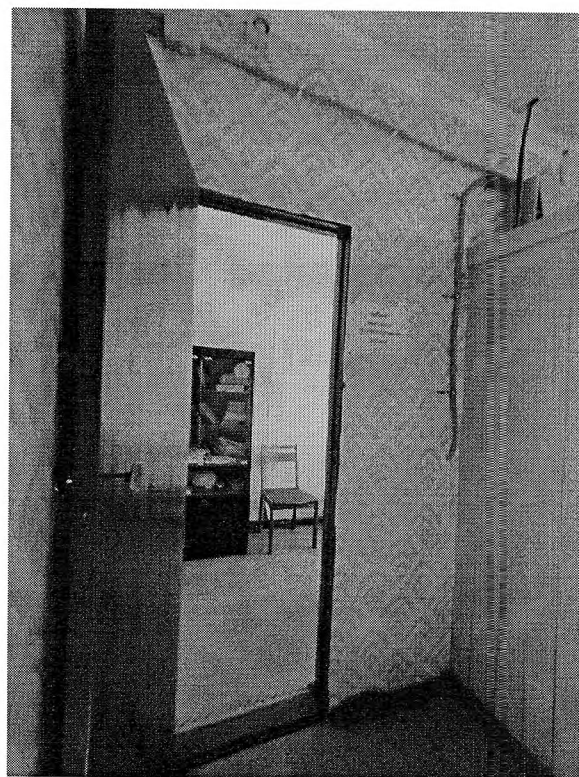
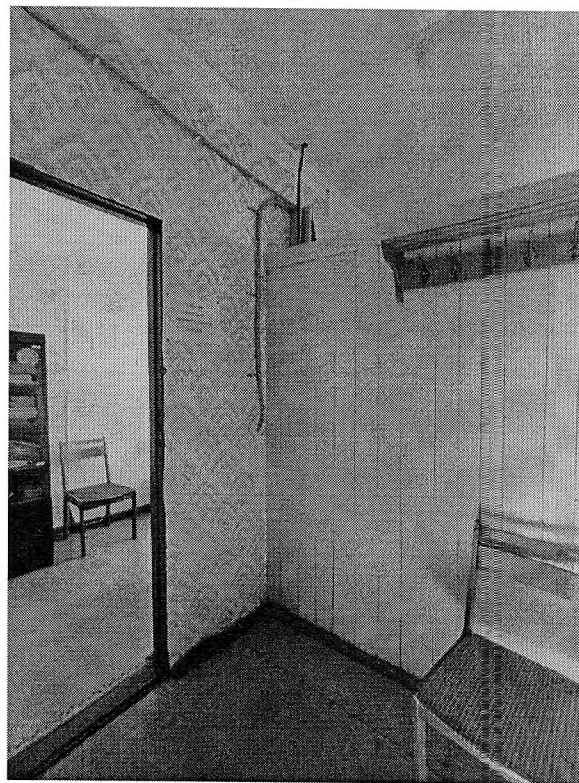
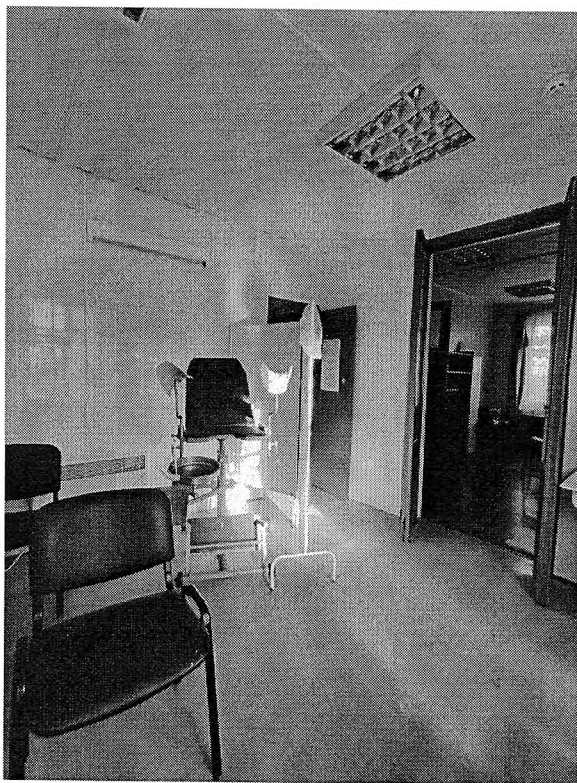


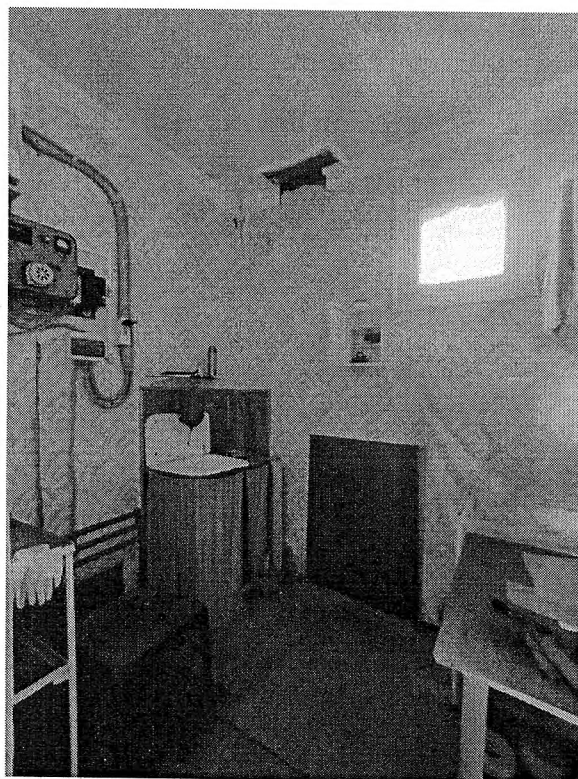
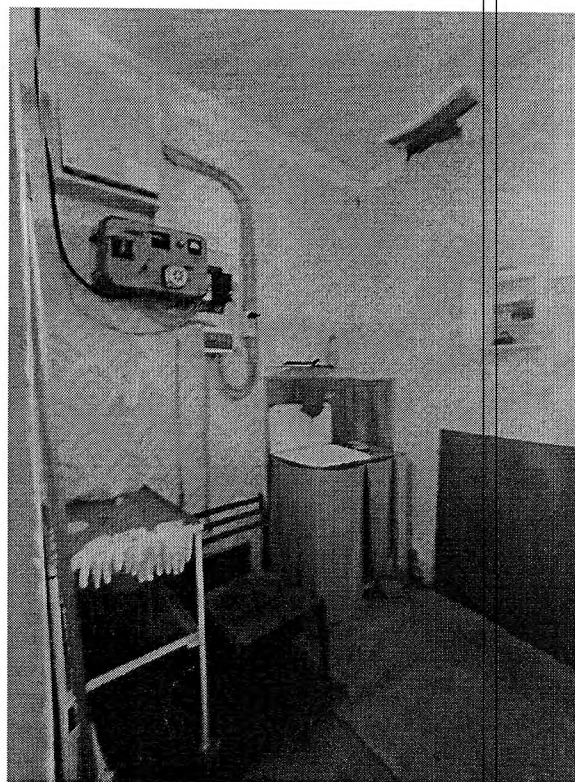
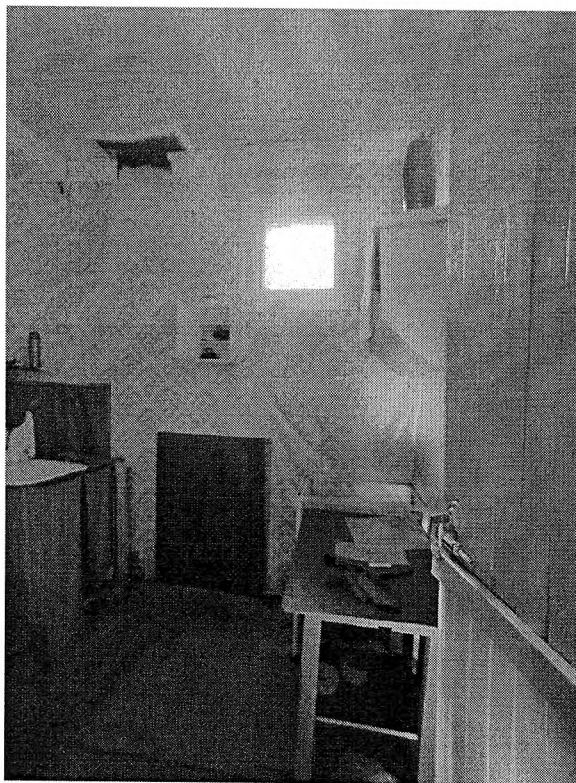


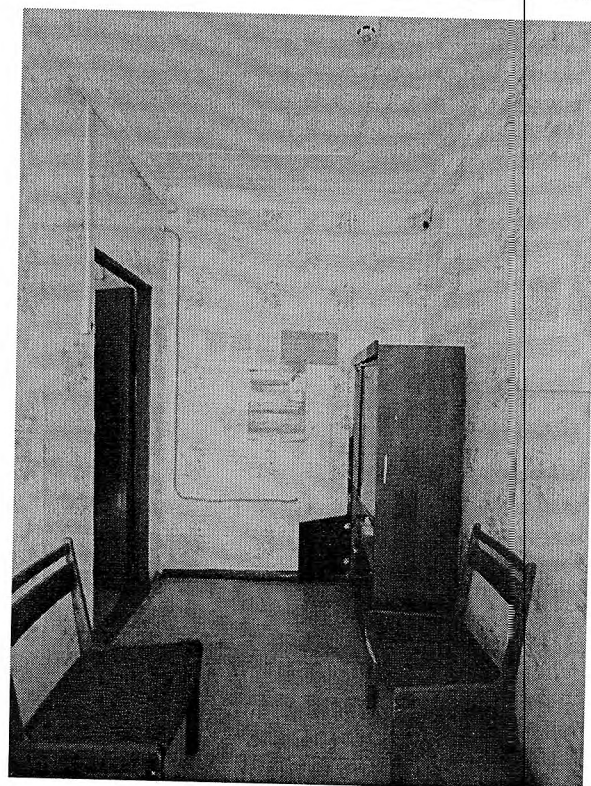
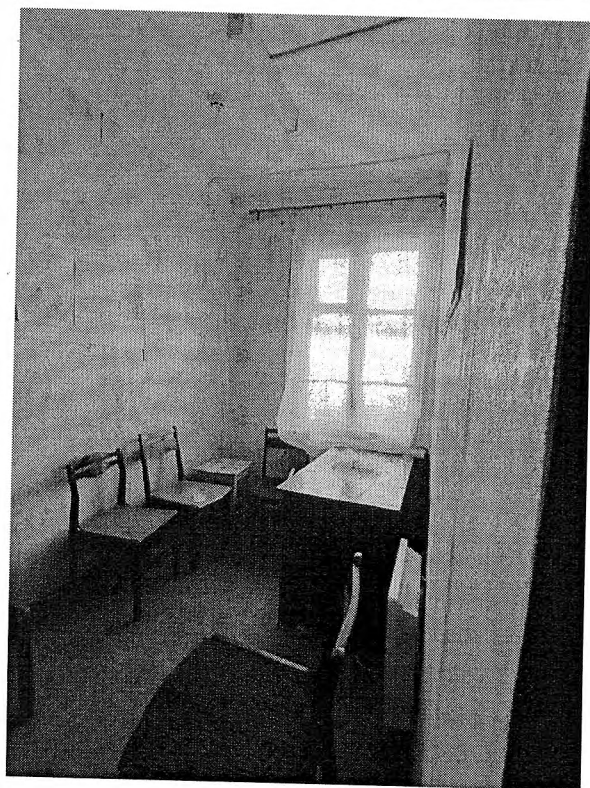
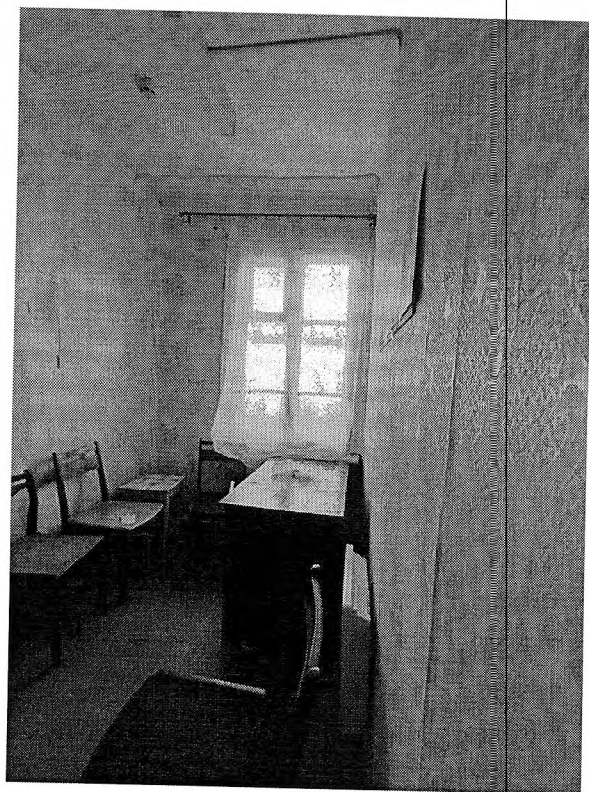
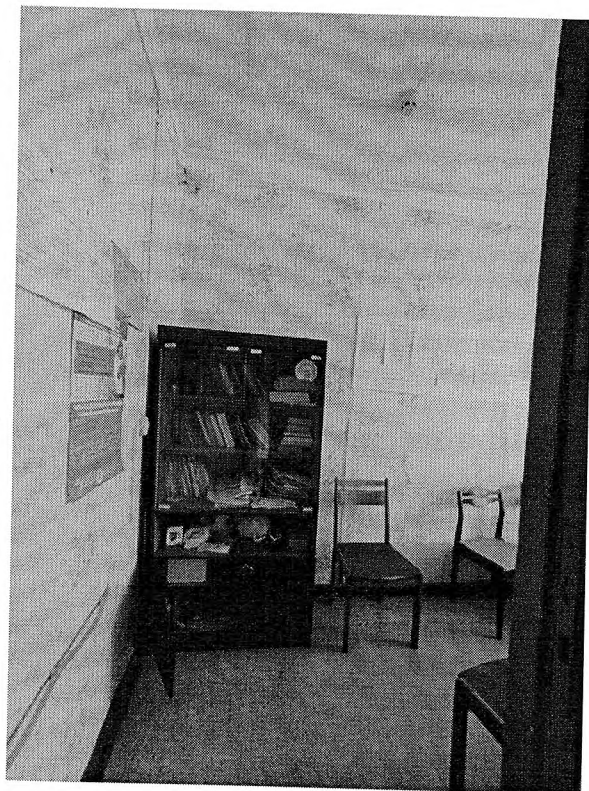


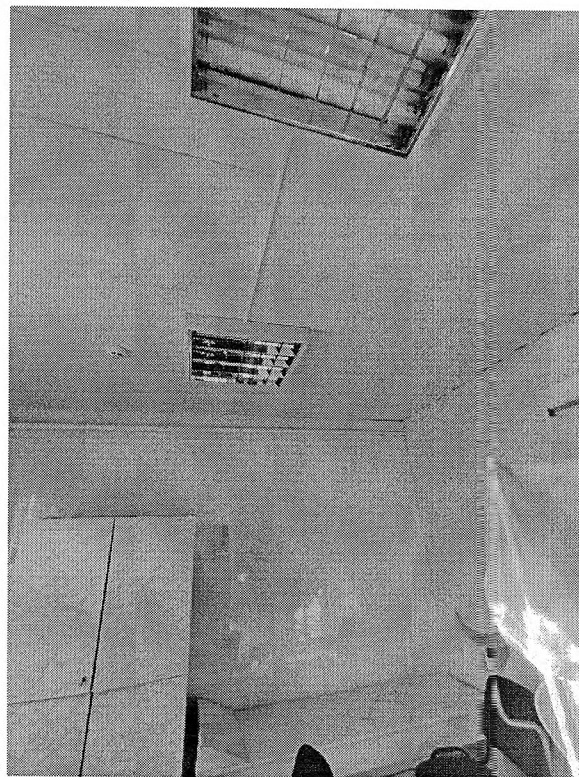
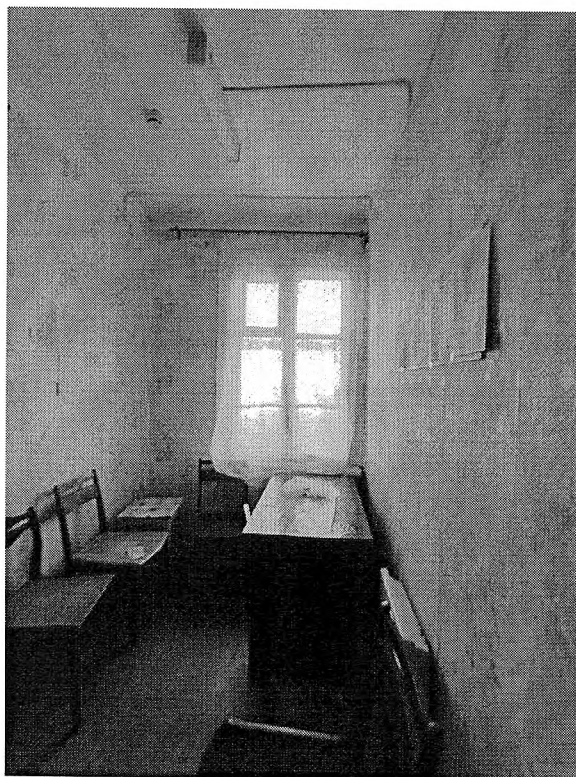
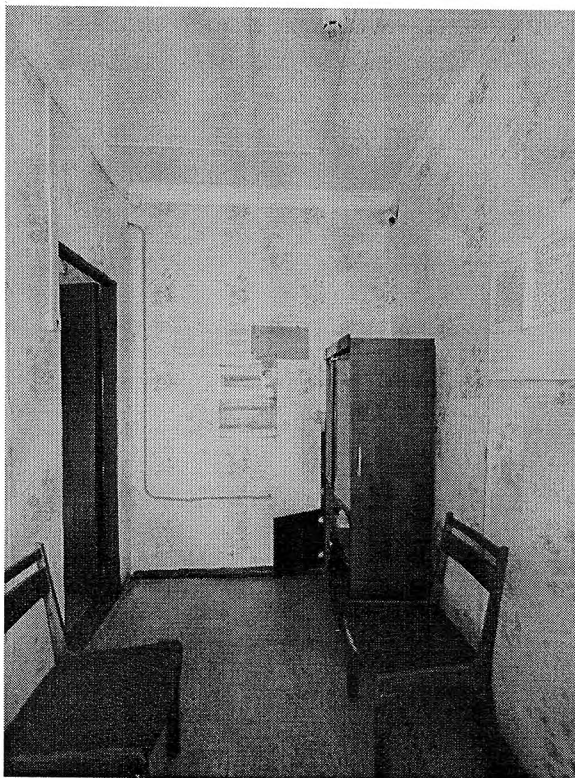


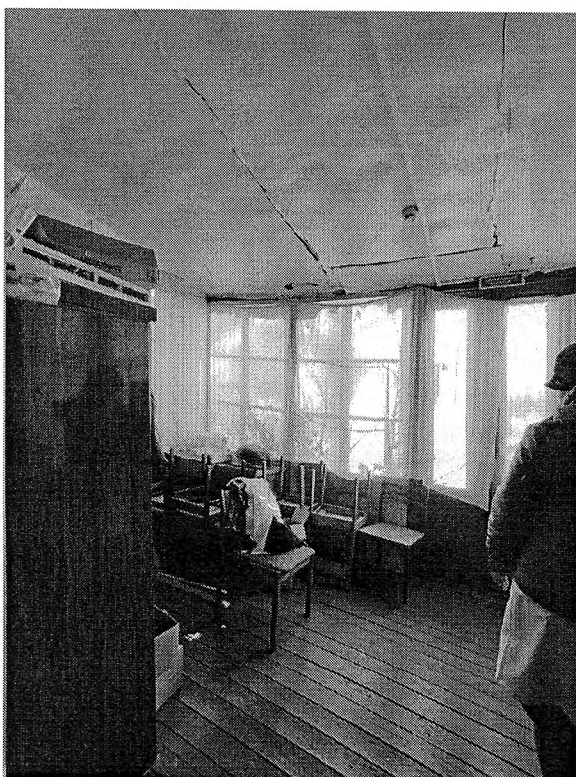
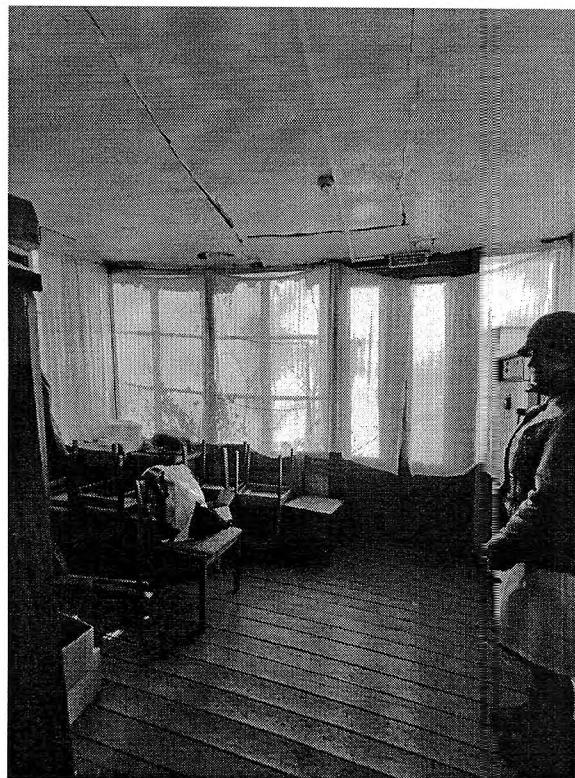
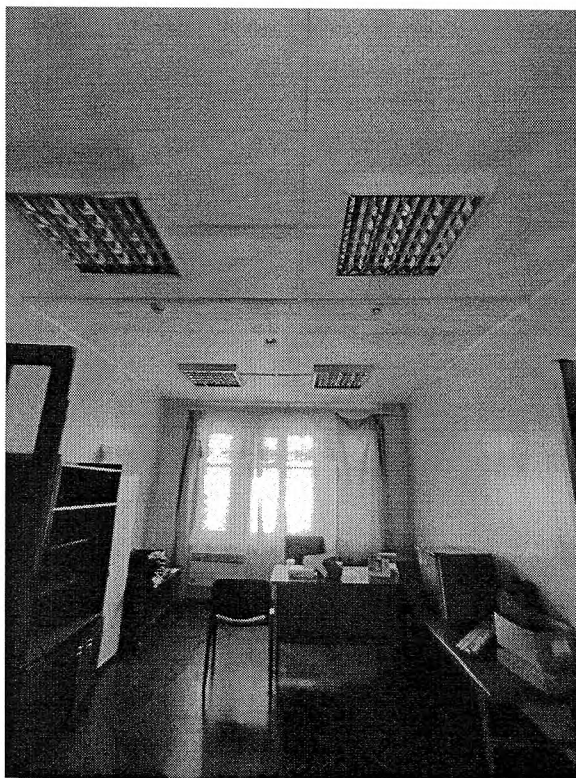


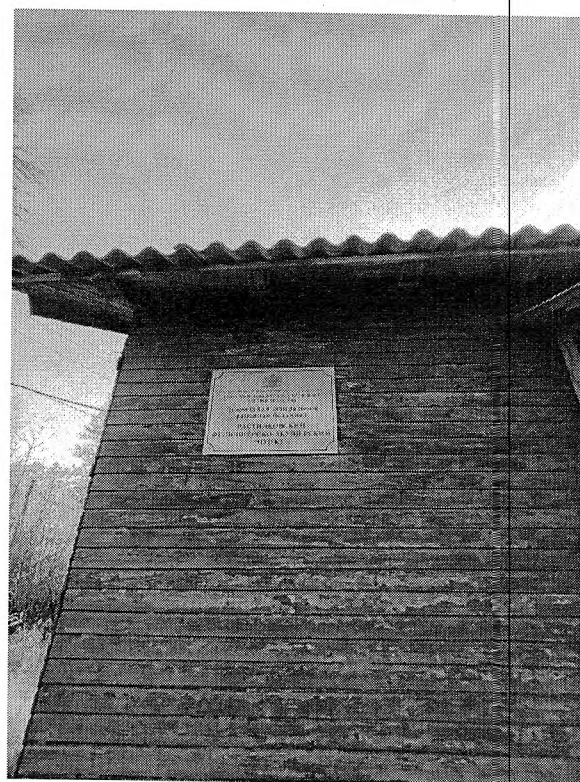
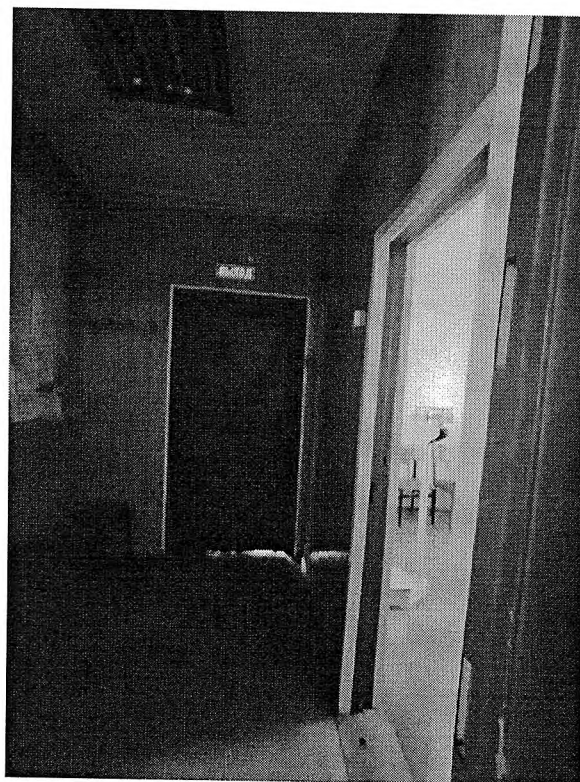
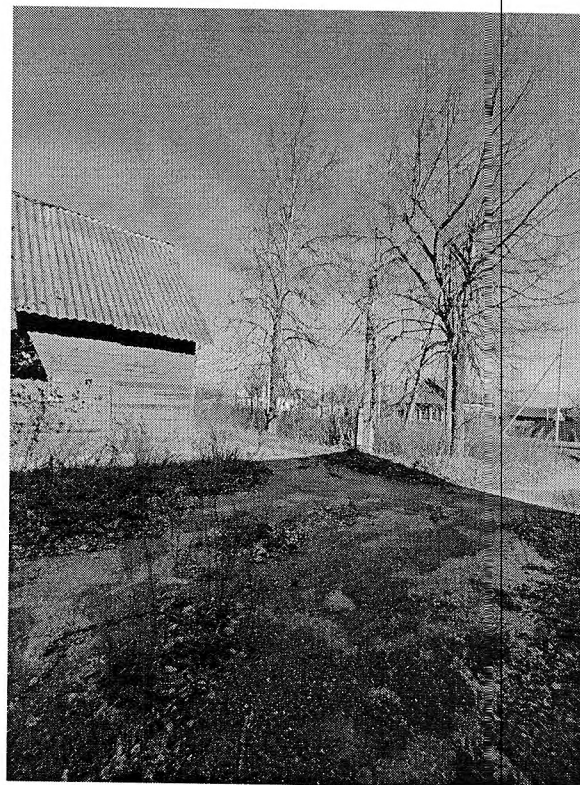
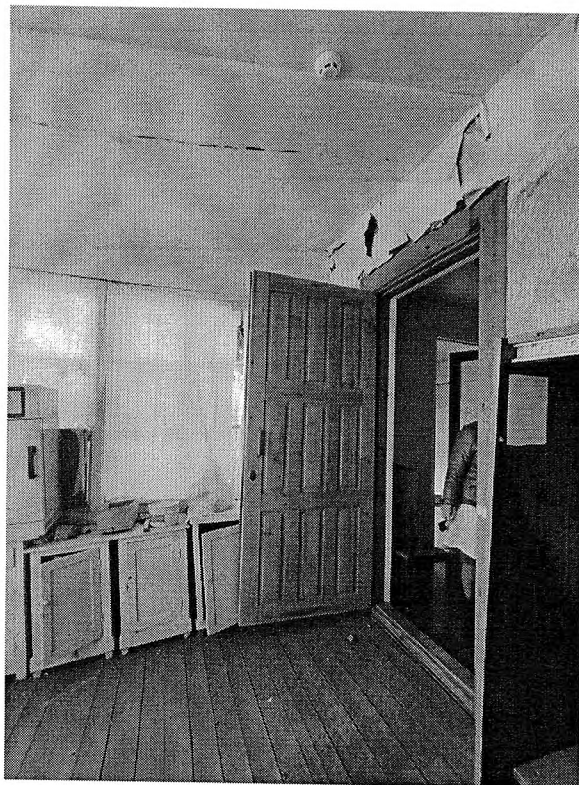


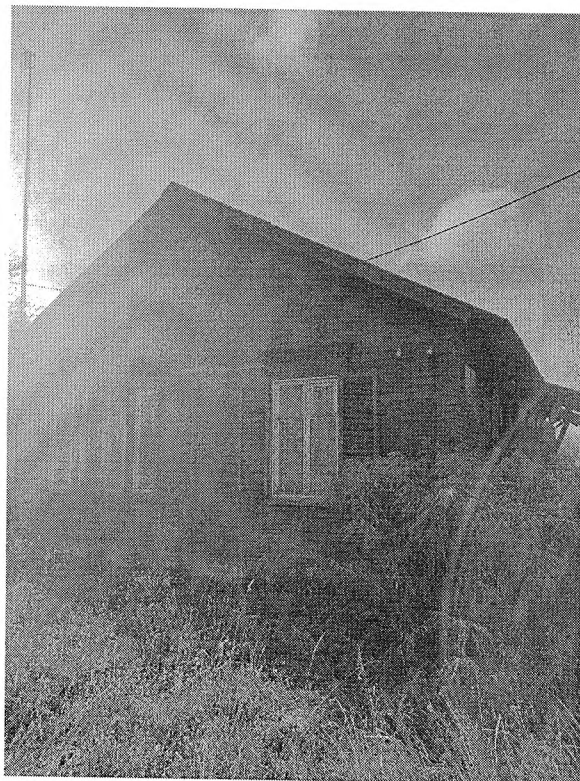
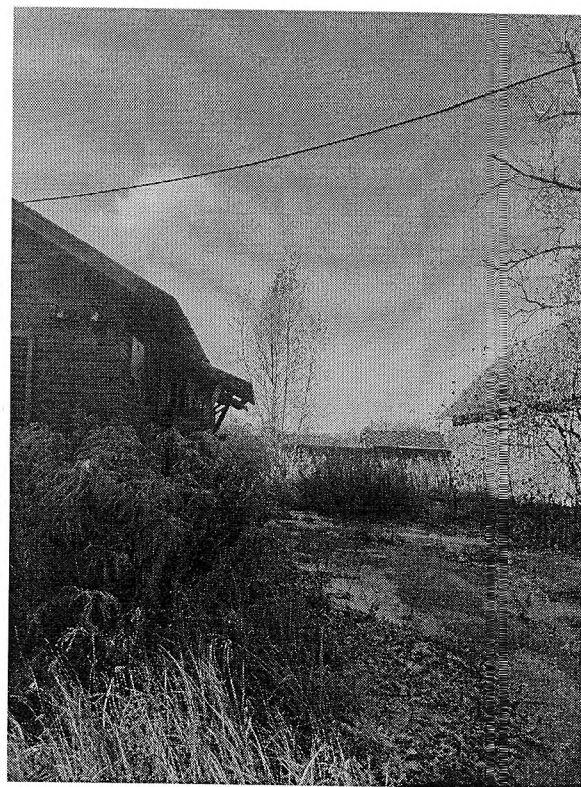


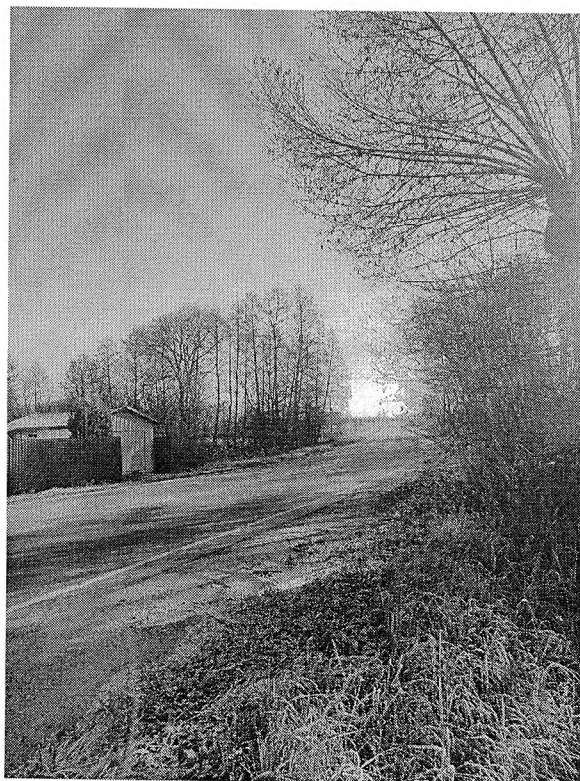












14.2. Копии технических документов оцениваемого объекта

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.04.2024, поступившего на рассмотрение 22.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-112672321			
Кадастровый номер:		37:09:041301:109	
Номер кадастрового квартала:		37:09:041301	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.12.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Иной номер 349-113; Инвентарный номер 24:214:002:00000000030; Инвентарный номер 24:214:002:000000030; Инвентарный номер 37:09:0-0:002:000000030; Условный номер 37-37-11/068/2008-749	
Адрес:		Ивановская область, р-н. Лежневской, д. Растилково Малое, д. 1	
Площадь, м2:		85,4	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		1188257,31	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		37:09:041301:10	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Солодова Екатерина Николаевна, действующий(ая) на основании документа "» ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Видовое: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 23.06.2023 по 19.07.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.04.2024г. № КУВИ-001/2024-112672321			
Кадастровый номер:		37:09:041301:109	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-11/225/2013-605 25.09.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница, ИНН: 3715001230, ОГРН: 1023701658796
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 37-37-11/068/2008-750 13.08.2008 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Видовое: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 23.06.2023 по 19.07.2024	инициалы, фамилия

Специальное

408

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА
о кадастровой стоимости объекта недвижимости

1	Дата заполнения кадастровой справки: 16.03.2015
2	Кадастровый номер: 37:09:041301:10
3	Предельные номера: —
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 16 марта 2015 г., руб.: 360560,59
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): 01 января 2014 г.
6	Решения акта об утверждении кадастровой стоимости: 25 ноября 2014 г., № 105
7	Дата утверждения кадастровой стоимости: 26 ноября 2014 г.
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 04 декабря 2014 г.
9	Особые отметки: —

Уполномоченное лицо
органа кадастрового учета:

Ведущий инженер межрайонного отдела

№5
(наименование должности)

Г. В. Панова
(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
ИВАНОВСКИЙ РАЙОН
КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

повторное, взамен свидетельства: серия 37-СС № 167676, дата выдачи 22.08.2012

Дата выдачи: 31 октября 2013 года
Документы-основания: • Постановление Главы Лежневского муниципального района Ивановской области от 14.07.2008 №476 "О передаче в постоянное (бессрочное) пользование земельных участков"

Субъект (субъекты) права: Областное бюджетное учреждение здравоохранения Лежневская центральная районная больница, ИНН: 3715001230, ОГРН: 1023701650796, дата гос.регистрации: 27.11.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства РФ по налогам и сборам № 8 по Ивановской области, КПП: 371501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ивановская область, пос. Лежневое, ул. I-я Красноармейская, д. 19

Вид права: Постоянное (бессрочное) пользование

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для общедоступного досуга (физкультурно-спортивный пункт), площадь 559 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Лежневский район, деревня Малое Распиновое, дом 1

Кадастровый (или условный) номер: 37:09:041301:10

Существующие ограничения (обременения) права: по зарегистрированно о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" августа 2012 года сделана запись регистрации № 37-37-1/016/2012-651

Регистратор: Шутова О. А.

37-09-041301-10

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
16.07.2012 № 37:09/12-77945

Л.1

1	Кадастровый номер: 37:09:041301:10		2	Лист № 1	3	Всего листов: 5	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера: (У37:09:04 13 01:0605)			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.05.2003		
5							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Лежневский, д. Малое Растильское, дом 1						
8	Категория земель:						
8.1	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 особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование: Для общественно деловых целей (фельдшерско-акушерский пункт)						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:						
11	Площадь: 559 +/- 15 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 13566.93	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 24.27	14	Система координат: СК 1963 г.
Сведения о правах:							
15	Правообладатель: Администрация Растильковского сельского округа		Вид права: Постоянное (бессрочное) пользование		Особые отметки:		
16	Особые отметки: Сведения о правах в государственном кадастре недвижимости носят справочный характер.						
17							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:						
18.1	Номера образованных участков: —						
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —						

Ведущий инженер
(наименование должности)



Г. В. Павлова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
16.07.2012 № 37:09/12-77945

Л.2

1	Кадастровый номер: 37:09:041301:10	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5	
4	План (схема) земельного участка					
5	Масштаб: 1:300					
Условные знаки: —						

Ведущий инженер
(наименование должности)



Г. В. Павлова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
16.07.2012 № 37/301/12-77945

В.3

1 Кадастровый номер 37:09:041301:10					2 Лист № 3	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Линия, в пользу которых установлены обременения		
	1	1	115	Занята объектом недвижимости: Прочие	_____		
	2	2	24	Занята объектом недвижимости: Прочие	_____		

Ведущий инженер
(подпись, наименование должности)



Г. В. Павлов
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
16.07.2012 № 37/301/12-77945

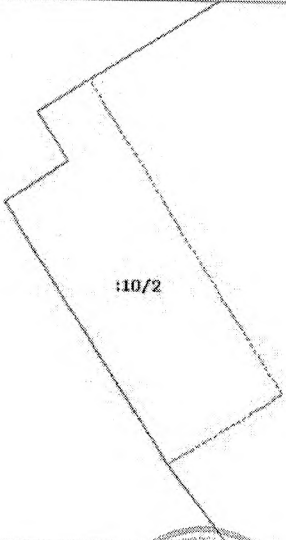
В.4

1	Кадастровый номер 37:09:041301:10	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 37:09:041301:10/1			
4					
5	Масштаб 1:200				

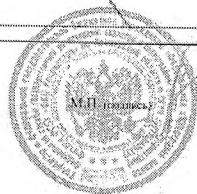
Ведущий инженер
(подпись, наименование должности)



Г. В. Павлов
(подпись, фамилия)

1	Кадастровый номер 37:09:041301:10 План (чертеж, схема) части земельного участка	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
		Учетный номер части: 37:09:041301:10/2			
					
5	Масштаб 1:100				

Ведущий инженер
(подпись, печать)



Г. В. Рязань
(подпись, печать)

Технический паспорт

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЛАДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ –
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ

Адрес (местоположение):

Область, республика, край Ивановская
Район Лехинский
Населенный пункт Д. Растиново Малое
Улица _____
Дом 1

Технический паспорт

на Фольдшерско – акушерский пункт

наименование объекта учета

Дата обследования объекта учета	12.09.2007
------------------------------------	------------

Номер	порядковый	3
	инвентарный	24:214:002:0000000030
	Кадастровый (условный)	37:09:0-0-002:0000000030

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Наименование ООО: Ивановский обл. УП "Росгидроинвестгидроизл. - федеральный БТИ"			
Оптовый план объектов			
Город/район	Улицы	Дом	Лист
Ивановский район	Улицы	Дом	Лист
Благоустройство Т.Б.	Улицы	Дом	Лист
			Листов 1
			А. 1
			Масштаб 1:500

[illegible]

Назначение	Фельдшерско-акушерский пункт
Использование	Фельдшерско-акушерский пункт
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

[illegible]

Гор. (пос.) д. Растилково Малое дом N 1 Инв. N

[illegible][illegible]

Гитера	А1	Год постройки	му	Число этажей	1
Описание конструктивных элементов и их технического состояния					

Группа казальности		IV		Вид внутренней отделки		процента				
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, пили и т.п.)	Удельный вес в таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкции	Нанес в %	% наноса к среднему по п. 7 п.б. 100	Техническое состояние	Удельный вес в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Фундаменты	скальные, бетонные	трещины, сколы и стел	7	0,65	4,6	40	1,8		
2	а. Стены и их наружная отделка	штукатурка с окраской	трещины	26	0,65	16,9	50	8,5		
б. Перегородки										
3	Черепица	деревянные, оштукатуренные	щели, трещины	5	1	5	40	2,0		
4	Полы	щитовые	трещины, нарушения крепления	7	1	7	30	2,1		
5	Потолки	дощатые, лепные	старение, провисы	14	1	14	45	6,3		
6	Окна	2 створные	расслоение	12	1	12	45	5,4		
Двери	фанерные		були							
7	Внутренняя отделка	сухая штукатурка, обои, окраска	хорошее	14	1	14	40	5,6		
8	Кандидаты и электропроводные	отопления								
9	Прочие работы	отделка	хорошее	1	1	1	45	0,5		
				Итого:		0,855		46,4		

%, наноса по формуле: % наноса = (гр. удельный вес) / 100

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Цена за единицу измерения	Сумма
1	Итого				
2	Итого				
3	Итого				
4	Итого				
5	Итого				
6	Итого				
7	Итого				
8	Итого				
9	Итого				
10	Итого				
11	Итого				
12	Итого				
13	Итого				
14	Итого				
15	Итого				
16	Итого				
17	Итого				
18	Итого				
19	Итого				
20	Итого				
21	Итого				
22	Итого				
23	Итого				
24	Итого				
25	Итого				
26	Итого				
27	Итого				
28	Итого				
29	Итого				
30	Итого				
31	Итого				
32	Итого				
33	Итого				
34	Итого				
35	Итого				
36	Итого				
37	Итого				
38	Итого				
39	Итого				
40	Итого				
41	Итого				
42	Итого				
43	Итого				
44	Итого				
45	Итого				
46	Итого				
47	Итого				
48	Итого				
49	Итого				
50	Итого				
51	Итого				
52	Итого				
53	Итого				
54	Итого				
55	Итого				
56	Итого				
57	Итого				
58	Итого				
59	Итого				
60	Итого				
61	Итого				
62	Итого				
63	Итого				
64	Итого				
65	Итого				
66	Итого				
67	Итого				
68	Итого				
69	Итого				
70	Итого				
71	Итого				
72	Итого				
73	Итого				
74	Итого				
75	Итого				
76	Итого				
77	Итого				
78	Итого				
79	Итого				
80	Итого				
81	Итого				
82	Итого				
83	Итого				
84	Итого				
85	Итого				
86	Итого				
87	Итого				
88	Итого				
89	Итого				
90	Итого				
91	Итого				
92	Итого				
93	Итого				
94	Итого				

1. Общине сведенны.

[illegible]

III. Исчисление площадей и объемов частей здания (сооружения).

[illegible]

III. Описание конструктивных элементов стропила или сооружения.

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Техническое описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Описание технического состояния
1	2	3	4
	Фундаменты	деревянные	гниль
	Стены	табачные	трещины
	Перекрытия		
	Крыша	Рубероид	трещины
	Полы		
	Проемы	простые	брак
	Откосы		
	Элементы в составе		
	Откосов	Итого 55 % износа	

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Пристройка		Величина веса по таблице	Поправки	Величина веса по поправкам	Литера		Величина веса по таблице	Поправки	Величина веса по поправкам	Литера		Величина веса по таблице	Поправки	Величина веса по поправкам
	каркасная	литера в				каркасная	литера				каркасная	литера			
Фундаменты		каркасные кент.	11	0,71	7,5										
Стены и перегородки		тесовые	26	0,71	18,5										
Перекрытия			4												
Полы		дощатые	7	1	7										
Крыша		шифер	13	1	13										
Проемы		плиты, простые	14	1	14										
Отделочные работы		финиш оштук.	18	1	18										
Электроосвещение		да	4	1	4										
прочее		входная площадка	3	1	3										
Итого:			160	X	0,653			100		X			100		X

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

[illegible]

Инвентарная карточка на холодное строение (пристройку) или сооружение

(наименование объекта)

г. Общие сведения.

Назначение и

уборная

№ п.п.	Наименование	Год постройки	Год реконструкции	Протяженность (длина), м	Ширина (высота), м	Высота (глубина), м	Площадь, м ²	Площадь застройки, м ²	Объем, м ³
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	уборная	1904	1904	1,35	1,40	2,00	1,90	1,90	4,00

II. Ичисление площадей и объемов частей здания (сооружения).

Наименование части строения или пристройки	Объем для расчета площади по наружному обмеру	Площадь, м ²	Высота, м	Объем, м ³
1	2	3	4	5
уборная	1,35*1,40	1,9	2,0	4

III. Описание конструктивных элементов строения или сооружения.

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Техническое описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Описание технического состояния
1	2	3	4
1	Фундаменты	деревянные	хорошо
2	Стены	деревянные	хорошо
3	Перекрытия	деревянные	хорошо
4	Крыша	рубероид	хорошо
5	Полы	дощатые	хорошо
6	Проемы	простые	хорошо
7	Окна	простые	хорошо
8	Двери	простые	хорошо
9	Итого	50 % износа	

IV. Балансовая стоимость объектов.

V. Определение процента физического износа.

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Удельное значение	Нормативное значение	Удельное значение после применения коэффициента	Коэффициент износа	Факт, уд. вес с поправками	Факт, срок службы	Норм. срок службы	% износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	8	0,75	6					
2	Стены	34	0,75	25,5					
3	Перекрытия	19	1	19					
4	Крыша	14	1	14					
5	Полы	3	1	3					
6	Проемы								
7	Окна								
8	Двери								
9	Итого								
10	Остаточная стоимость								

VI. Определение инвентаризационной стоимости объектов в ценах (1965) года, руб.

№ п.п.	Наименование объекта	№ обр.	№ таб.	Баланс	Кол-во	Стоимость	Дополнительно	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	уборная							

Отметка об обследовании

Дата обследования	12.09.2007г.	Ф.И.О. подписи исполнителя	Балагушина Т.Б.	Ф.И.О. подписи руководителя группы	
-------------------	--------------	----------------------------	-----------------	------------------------------------	--

14.3. Предложения объектов аналогов

Аналоги

www.avito.ru Свободного назначения, 69.7 м² в Палехе | Продажа коммерческой недвижимости в Палехе | Авито

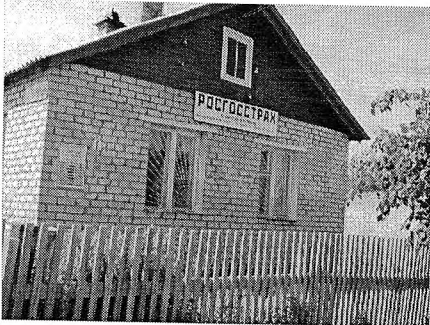
Новая папка Новая папка Участок 12 сот. (1)

Avito Поиск по объявлениям

Главная > Продажа > Помощники свободного назначения

Свободного назначения, 69.7 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



777 480 Р ✓
1155 Р за м²
История цены

8 958 700-44-32

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"
Компания
На Авито с мая 2018
Надёжный партнёр Рекламные проверены

Подпишитесь на продвижение
Контактное лицо
Алексей

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 69.7 м²
Этаж: 1

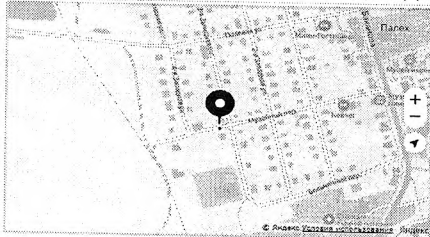
Отделка: офисная
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты
Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра

Расположение
Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1



777 480 Р ✓
1155 Р за м²
История цены

8 958 700-44-32

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"
Компания
На Авито с мая 2018
Надёжный партнёр Рекламные проверены

Подпишитесь на продвижение
Контактное лицо
Алексей

Описание
Продам нежилое здание 69,7 кв.м. Здание находится на арендованном земельном участке площадью 805 кв.м. Отопление печное. Канализация и водоснабжение отсутствуют. Звонить в рабочие дни с 9 до 18.00 ч. по Мск времени. Собственник ПАО СК "Росгосстрах". Торг.

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице
Тип здания: другой

№ 3748536145 - 05 февраля в 11:53 - 920 просмотров (-16 следов)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_69.7_m_3708536148?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW5yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJaYzJEQjVoZ3JHUVFFY2IYIj9KKgLDT8AAAA

www.avito.ru Нежилое помещение в п. Лух, 214.9 м² в Лухе | Продажа коммерческой недвижимости в Лухе | Avito

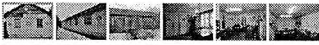
Ивановская область

Нежилое помещение в п. Лух, 214.9 м²

716 400 Р ~
3 334 Р за м²
История цены

8 958 700-44-32

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"
Компания
На Авито с мая 2018
Надёжный партнёр (Реквизиты проверены)
Подписаться на продавца
Реквизиты проверены
Алексей

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 214.9 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

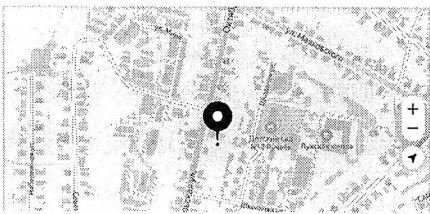
- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Ивановская обл., Лухский р-н, Лухское городское поселение,
пгт. Лух, Октябрьская ул., 34



Описание

Продается нежилое служебное помещение. Земельный участок 644 кв. м. в аренде.

Собственник здания ПАО СК "Росгосстрах". Звонить с 9 до 18.00 ч. по Мск времени.

О здании

Готовность к эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2612020364 - 26 февраля в 11:53 3610 просмотров (+1 сегодня)

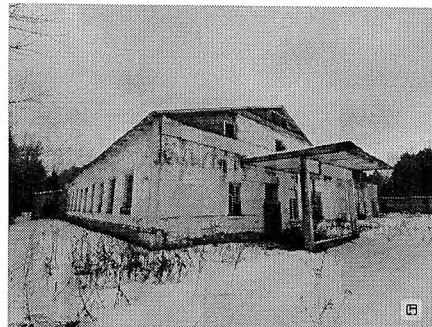
Показать ещё

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_v_p_luh_214.9_m_2012030364?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBMDVzTnFrM3V5ZDJhMjBwIjtzOjE2OjA7Y1UsD8AAAA

 Добавить в избранное
 Сравнить
 Добавить заметку



 Добавить в избранное
 Сравнить
 Добавить заметку



Отделка: без отделки
Мощность электросети: 400 кВт
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Купить отчет у парт-вра

Copyright © 2007 by John Wiley & Sons, Inc.

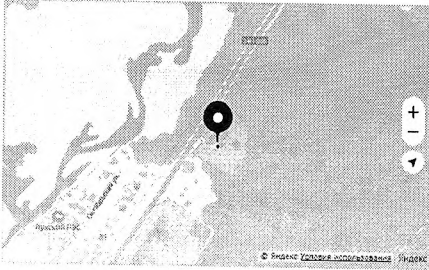


Подпишитесь на продвижение

Активация Windows

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, нажмите и удерживайте
 "Параметры"

Сообщения



3 500 000 Р ▾
5 942 Р за м²
История цены

8 915 840-35-44

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё подробности?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агент
Частное лицо
На Авито с мая 2021
Документы проверены
Эксперт: 16 с тоном (GO)
4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Описание

Продам помещения, свободного назначения. Площадь основного здания 588 кв. м. На территории Собственная ТП 400 кВт, собственная артезианская скважина. Земля 87 соток в собственности. входит в стоимость.

Дополнительная информация по телефону, звонить с 9:00 до 20:00.

О здании

Готовность к эксплуатации	Перекладка, на улице, бесплатная
Тип здания: другой	Количество парковочных мест: 30

№ 4557427223 - 26 февраля в 10:21 - 1850 просмотров (+41 сегодня)

Пожаловаться

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

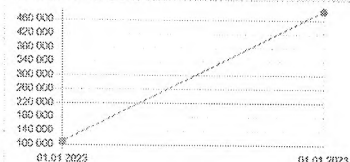
0:17
03.03.2025

https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_4557427223?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBMDVzTnFrM3V5ZDZhMjBwIjt9AY1UsD8AAAA

Кадастровая карта

Для более точного позиционирования в поиски объектов необходимо приблизить карту.

Тип объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли
Кадастровый номер	54:15/051/033/114
Адрес	Ивановская обл., р-н Пучежский, с. Мортки, ул. Школьная, д. 7
Эксплуатационная площадь	838 кв.м.
Кадастровая стоимость	109099.22 рублей
Кадастровый план	Планировка

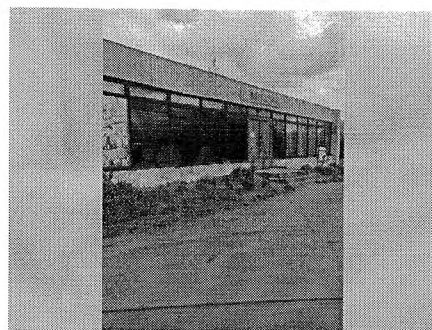


Получить скидку 20%

Главная > > Коммерческая недвижимость > Продажи > Торговая недвижимость

Торговая площадь, 146 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



1100 000 Р ~

~~1200 000 Р~~

7 534 Р за м²

История цены

8 958 727-72-96

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Еще продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ссылка
Частное лицо
10 Авито с января 2014
Оценка: 116 м²/000

2 объявления пользователя

О помещении

Б/зд: с улицы
Общая площадь: 146 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Материалы и материалы

Расположение

Ивановская обл., Пучежский р-н, Мортковское сельское поселение, с. Мортки, Школьная ул., 7

Сжать карту

1100 000 Р ~

~~1200 000 Р~~

7 534 Р за м²

История цены

8 958 727-72-96

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Еще продавец?

Торг уместен?



Свободного назначения, 152.6 м² в Юрьевце | Продажа коммерческой недвижимости в Юрьевце | А...

Новая папка Новая папка Участок 12 сот. 0/

Avito Поиск по объявлениям Ивановская область

Главная > > > Продажа > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 152.6 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1577 033 Р ✓
10 334 Р за м²
История цены

8 958 700-44-32

ПАО СК "РОСГОДСТРАХ"
Компания
На Авито с мая 2018
Надежный партнер Реквизиты проверены
Подписаться на продажи
Контактное лицо
Алексей

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Свободного назначения, 152.6 м² в Юрьевце | Продажа коммерческой недвижимости в Юрьевце | А...

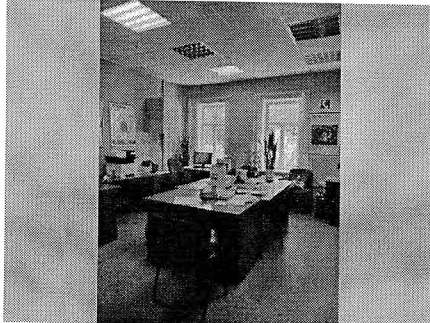
Новая папка Новая папка Участок 12 сот. 0/

Avito Поиск по объявлениям Ивановская область

Главная > > > Продажа > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 152.6 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1577 033 Р ✓
10 334 Р за м²
История цены

8 958 700-44-32

ПАО СК "РОСГОДСТРАХ"
Компания
На Авито с мая 2018
Надежный партнер Реквизиты проверены
Подписаться на продажи
Контактное лицо
Алексей

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О помещении

www.avito.ru Свободного назначения, 152.6 м² в Юрьевце | Продажа коммерческой недвижимости в Юрьевце | А...

Новая папка Новая папка Участок 12 сот, 0

О помещении

Вид: с улицы
Общая площадь: 152.6 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

1577 033 Р ✓
10 334 Р за м²
История цены

8 958 700-44-32

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

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

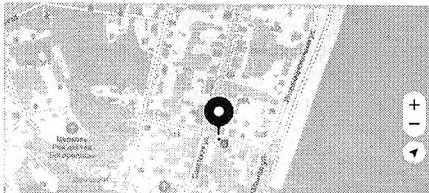
Купить отчёт у партнёра

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"
Компания
На Авито с мая 2018
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продажи
Контактное лицо
Алексей

Расположение

Ивановская обл., Юрьевский р-н, Юрьевское городское поселение, Юрьевец, Советская ул., 50

Скрыть карту

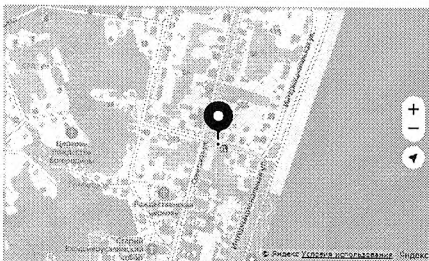


Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

www.avito.ru Свободного назначения, 152.6 м² в Юрьевце | Продажа коммерческой недвижимости в Юрьевце | А...

Новая папка Новая папка Участок 12 сот, 0



1577 033 Р ✓
10 334 Р за м²
История цены

8 958 700-44-32

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"
Компания
На Авито с мая 2018
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продажи
Контактное лицо
Алексей

Описание

Продам нежилое здание 152 кв.м., на земельном участке 864 кв.м. Земельный участок в Собственности. Отопление печное, водопровод и канализации нет. Звонить в рабочие дни, с 09.00 ч. до 18.00 ч. по Мск. времени. Собственник здания ПАО СК "Росгосстрах".

О здании

Готовность: в эксплуатации
Перспектива: на улице
Тип здания: другой

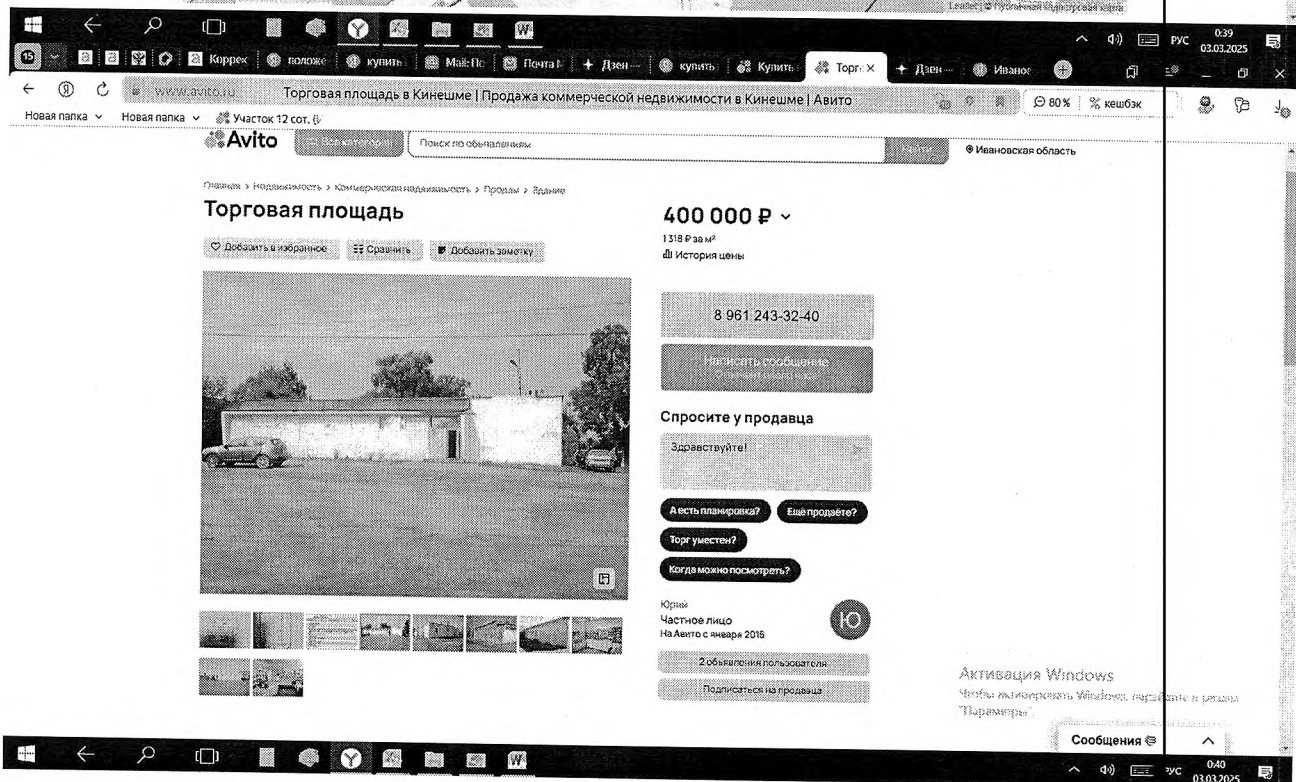
№ 3708441385 - 23 февраля в 11:02 - 1185 просмотров (+6 скриншот)

Пожалуйста

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.6_m_3708441385?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1RE40SmM0VU9PcTYyTlhlhJt9nja5qj8AAAA



Торговая площадь в Кинешме | Продажа коммерческой недвижимости в Кинешме | Авито

Ивановская область

Торговая площадь

400 000 ₽

1318 ₽ за м²

История цены

8 961 243-32-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юрий

Частное лицо

На Авито с января 2015

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца



О здании

Общая площадь: 303.5 м²

Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение

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

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Ивановская обл., Кинешемский р-н, Батмановское сельское поселение, с. Батманы, Никитинская ул., 14

Скрыть карту



Описание

Здание магазина (с торговым оборудованием) + земельный участок. Коммуникации-электричество. Торг. Вд. Вахути, Центральная, 42 - магазин

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 450293259: 5 февраля в 18:04 - 656 просмотров (+14 сегодня)

Посмотреть

https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4502932591?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbnR5aW9yaXR5IjtiOiA7fQseF2QfAAAA

Аплату и земельные участки

Участок 18 сот. (ИЖС) на продажу в Лехнево | Продажа земельных участков в Лехнево | Авито

Новая папка Новая папка Участок 12 сот. (ИЖС)

Aviso Поиск по объявлениям Найти Ивановская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Продаваемый (ИЖС)

Участок 18 сот. (ИЖС)

Добавить избранное Сравнить Добавить заметку

100 000 Р
5 555 Р за сотку

8 905 518-02-92

Написать сообщение Сопроводитель

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгуемsten?

Когда можно посмотреть?

ИНН
Агентство
На Авито с июня 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Собственник

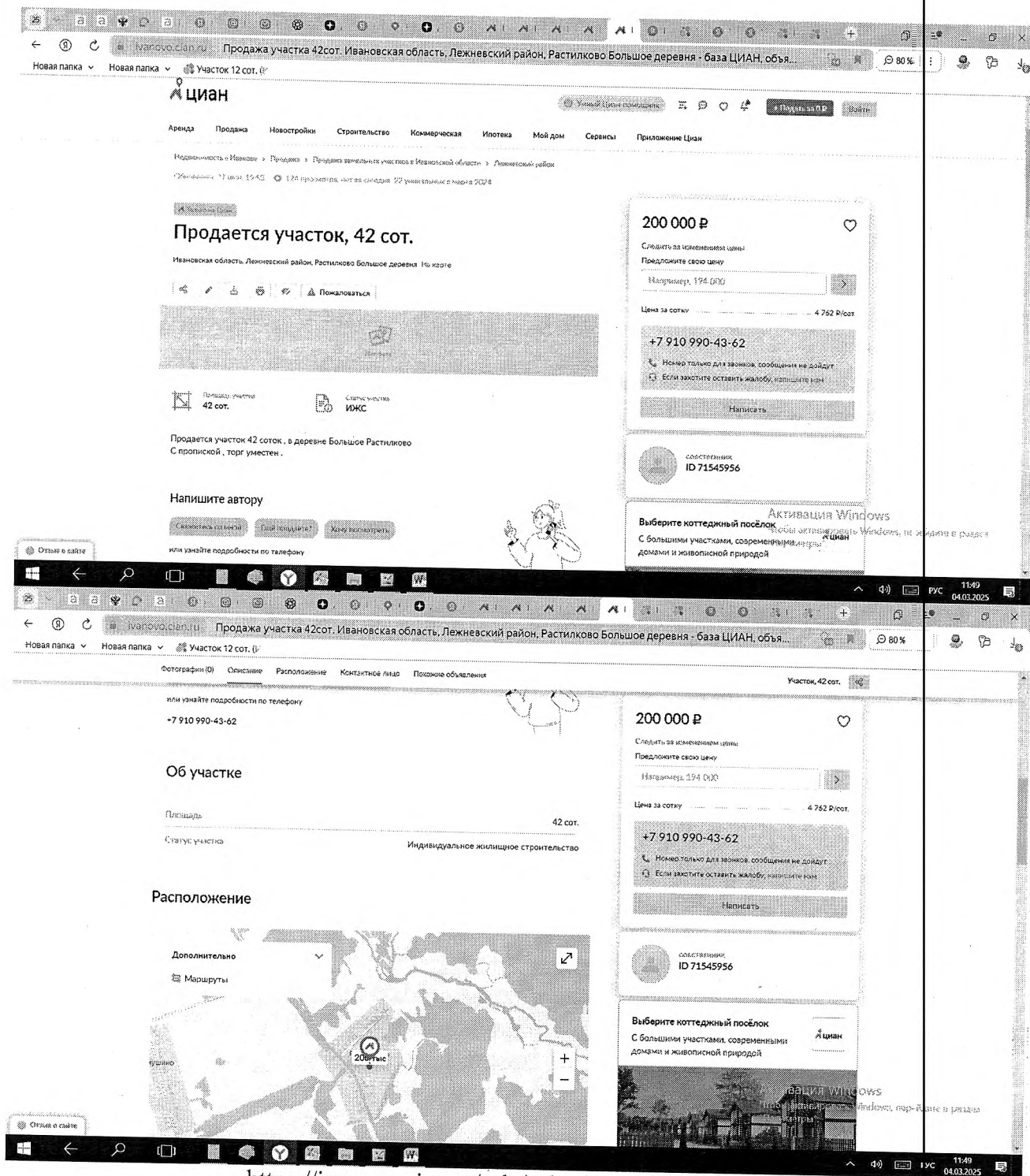
Это место приносит удачу

Закрыть рекламу

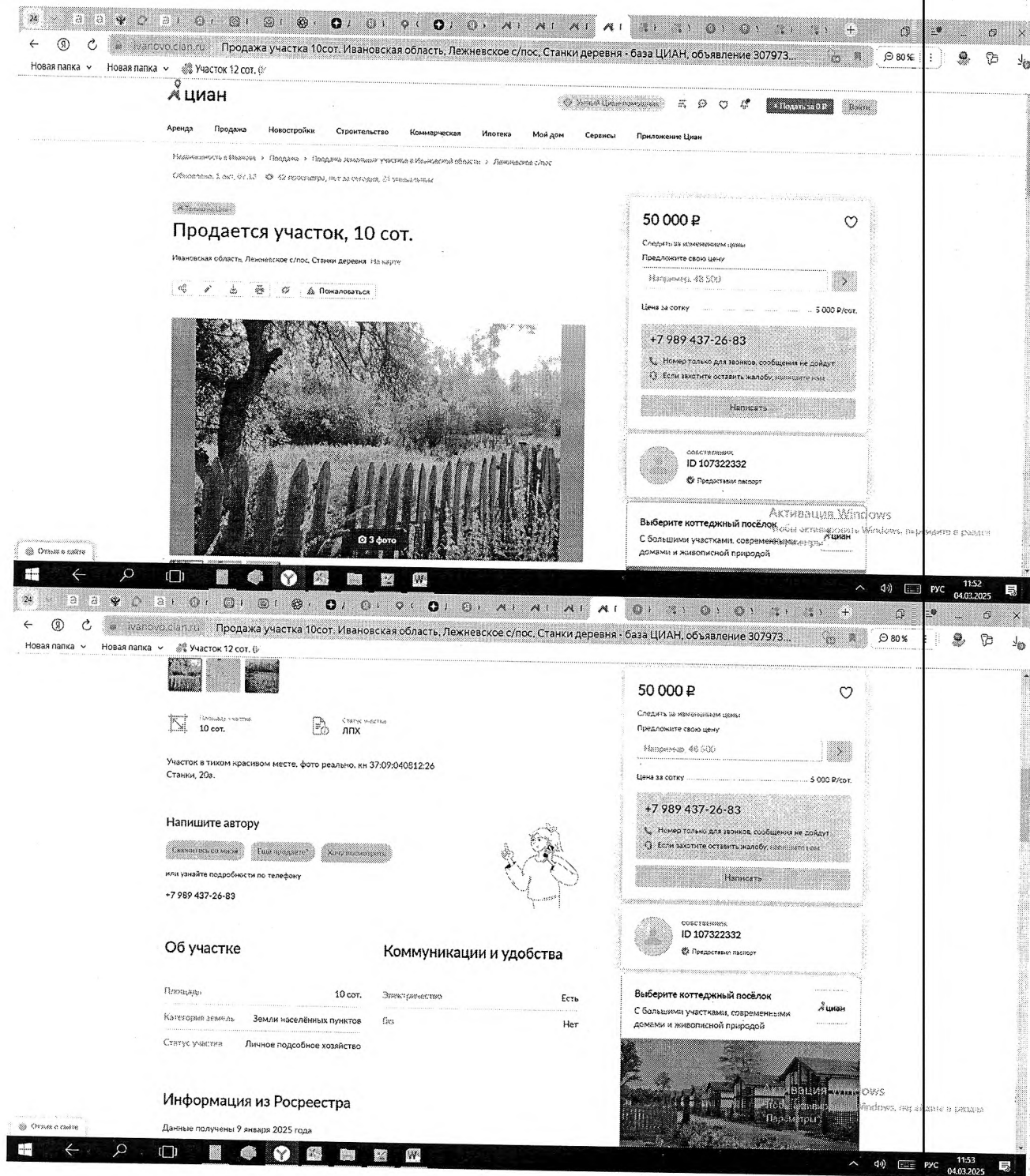
Aviso

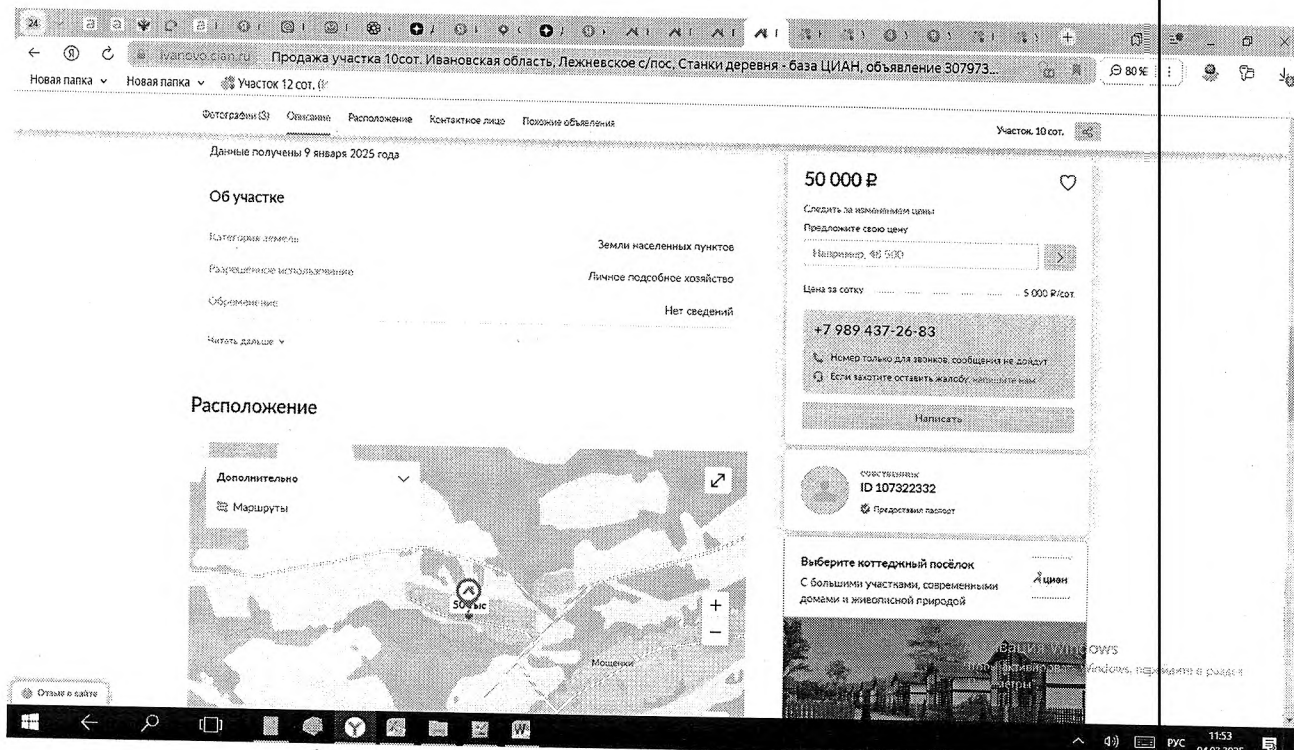
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к разделу "Параметры"

ООО «Оценка Инсайт», оценка и экспертиза
153002, г. Иваново, пр. Ленина д. 31-Б, оф. 6, т/ф. (4932) 26-25-26,
e-mail: oinsait@yandex.ru, oinsait@mail.ru.

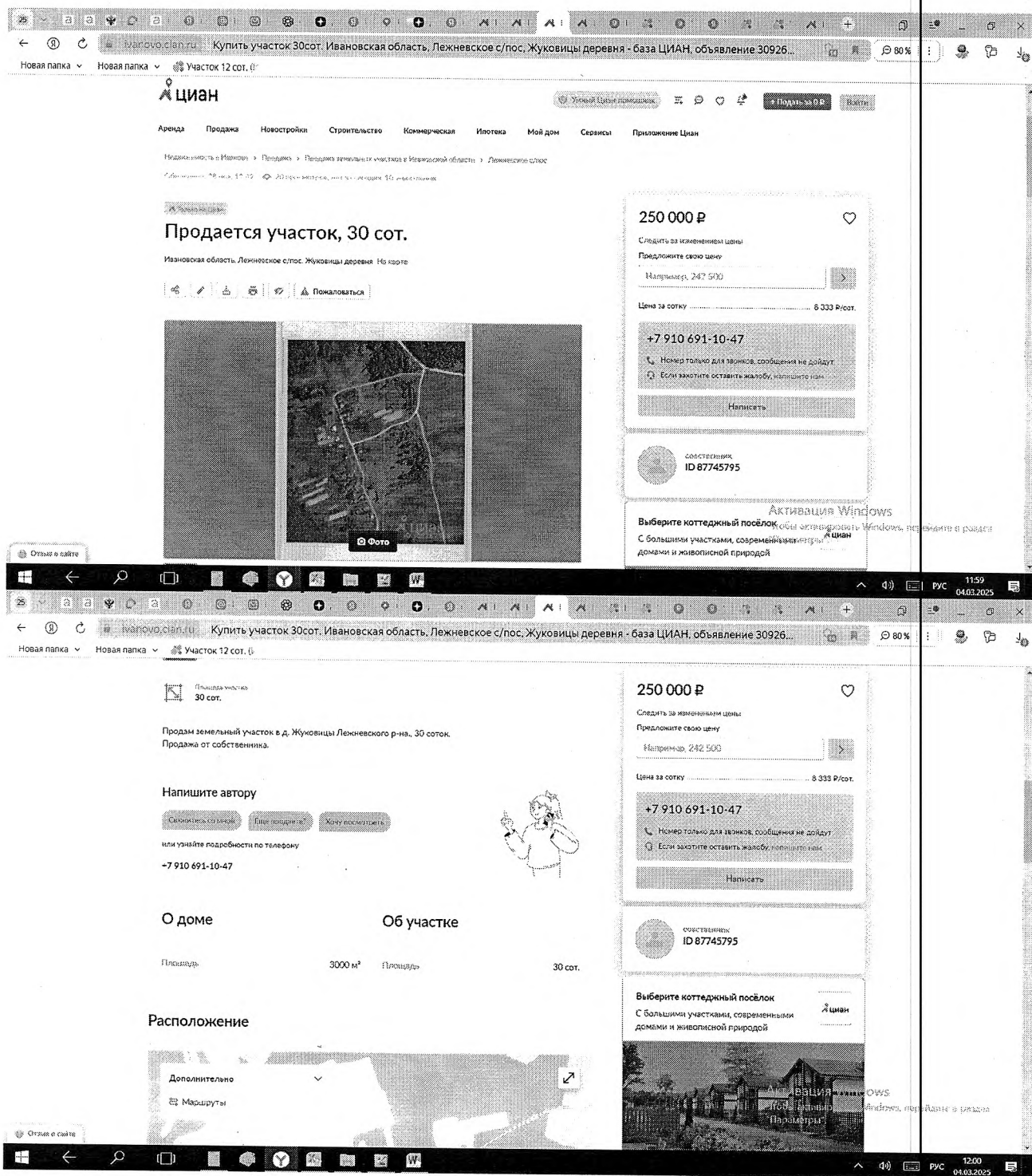


<https://ivanovo.cian.ru/sale/suburban/258459103/>



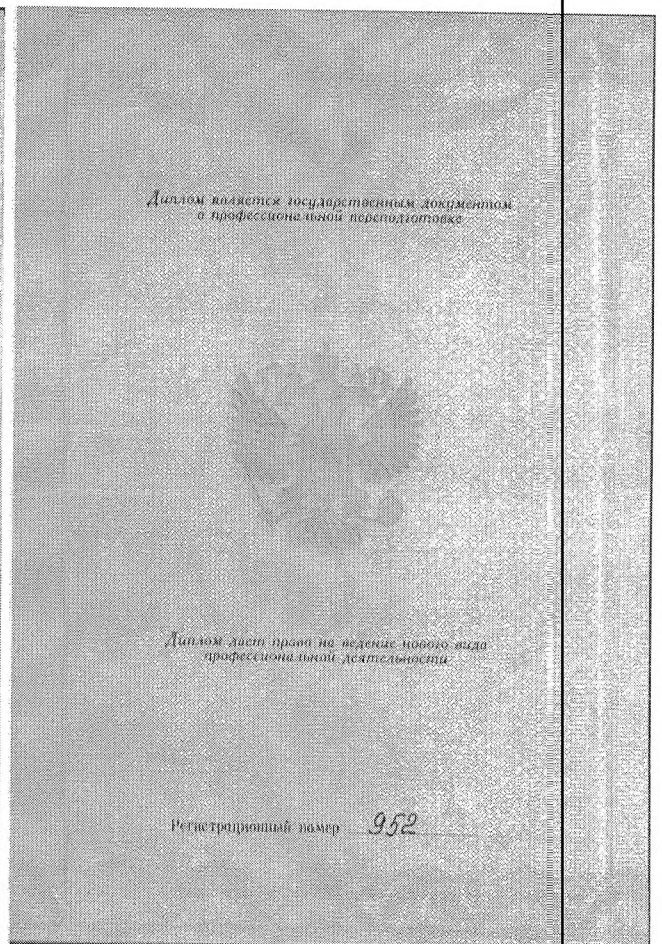
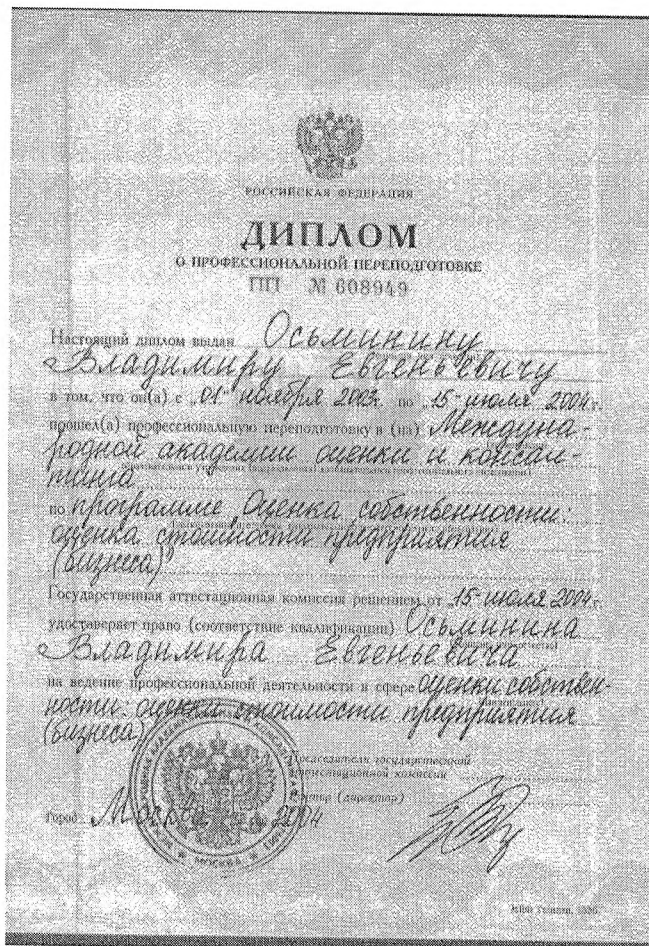
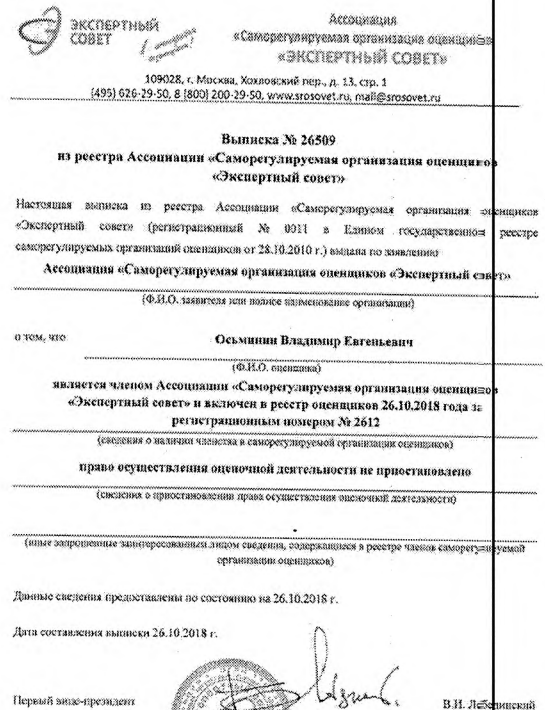


<https://ivanovo.cian.ru/sale/suburban/307973680/>



<https://ivanovo.cian.ru/sale/suburban/309267369/>

14.4. Копии документов оценщика



19 июня 20 24

«Оценка недвижимости»

выдан Осьминину Владимиру Евгеньевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 19 июня 2027 г.

024116 - KA1

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R8569
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОШЕНЩИК – ОШЕННИК Владимир Евгеньевич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности ошеника (Страхователь) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) закладным, залоговым, вексельным действиям на гражданские сделки, и (или) при нарушении в результате ошенимой деятельности;
- риском наступления ответственности ошеника (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам закладного, залогового, вексельного договора на проведение ошени, в результате нарушения Страхователем обязательств на проведение ошени при осуществлении застрахованной деятельности.

Вна деятельность Страхователя (Застрахованного) ошеника деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации № 52-ФЗ «О государственной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай – (с учетом всех толкований, описаний и включений, предусмотренных Правилами страхования) установленный наступлением в закладную силу: решением арбитражного суда или признанием Страховщиком факта:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) ошеника (Страхователя) в результате нарушения Страхователем требований федерального законодательства о ошени, стандартов и правил ошенимой деятельности, установленных саморегулируемой организацией ошенильщиков, членом которой является ошенильщик, или ошенильщик причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействиями) ошеника (Страхователя) в результате нарушения Страхователем обязательств на проведение ошени при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5 000 000 руб. 00 коп.	1 300 000 руб. 00 коп.	3 000 руб. 00 коп.
(Пять миллионов рублей 00 копеек)	(Одни миллион триста тысяч рублей 00 копеек)	(Три тысячи рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,06% от страховой суммы;
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	с 15 октября 2024 г. по 15 октября 2025 г. с зачислением на расчетный счет Страхователя в срок не позднее 10 октября 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 15 октября 2024 г. по 15 октября 2025 г.

Общие условия страхования: лимит ответственности Страховщика по каждому риску и взысканию Страхователем, иным расходом Страхователя, возмещаемым по п. 10.8.2. – 10.8.3. Правил страхования, но не превышающим страхового лимита (общей суммы страхового возмещения по всем рискам Страхователя) не устанавливается, но не превышает суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Одни миллион рублей 00 копеек).

Кастомизацию Пешку предлагается вносить при страховании, за исключением случаев 4 Правил страхования. Кроме того, страховщик не является субъектом причинения вреда вследствие деятельности Страхователя по ошени некачественной стоимости ремонта транспортных средств (включая техническое обслуживание транспортных средств).

Любые страхования не действует на всей территории при ошени Российской Федерации, в которых действует валюта, любые вносные и бонусы дивиденды, денежные средства, вознаграждения, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, а также любые операции любого рода, а также на территории, объявленных чрезвычайной ситуацией.

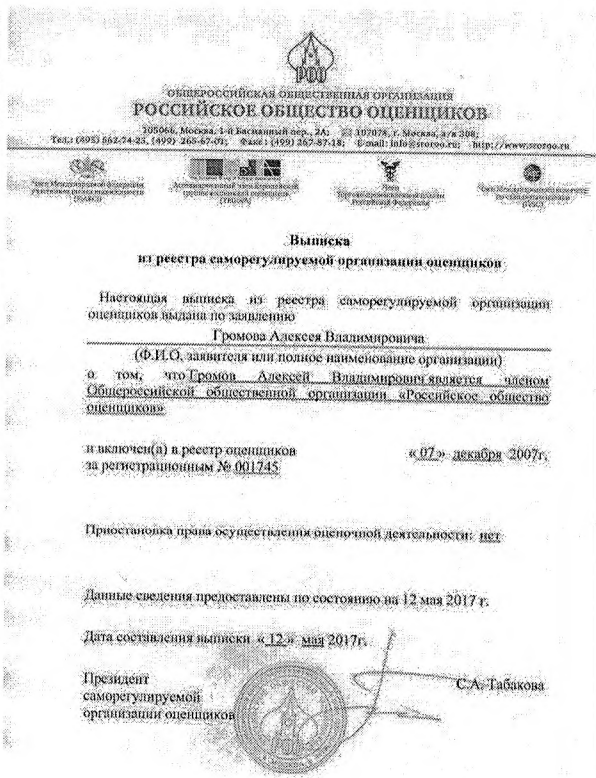
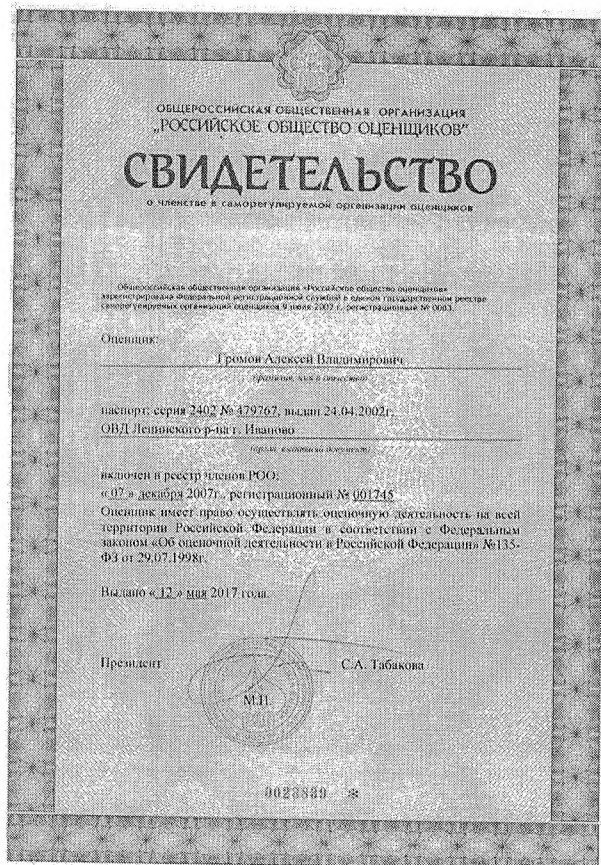
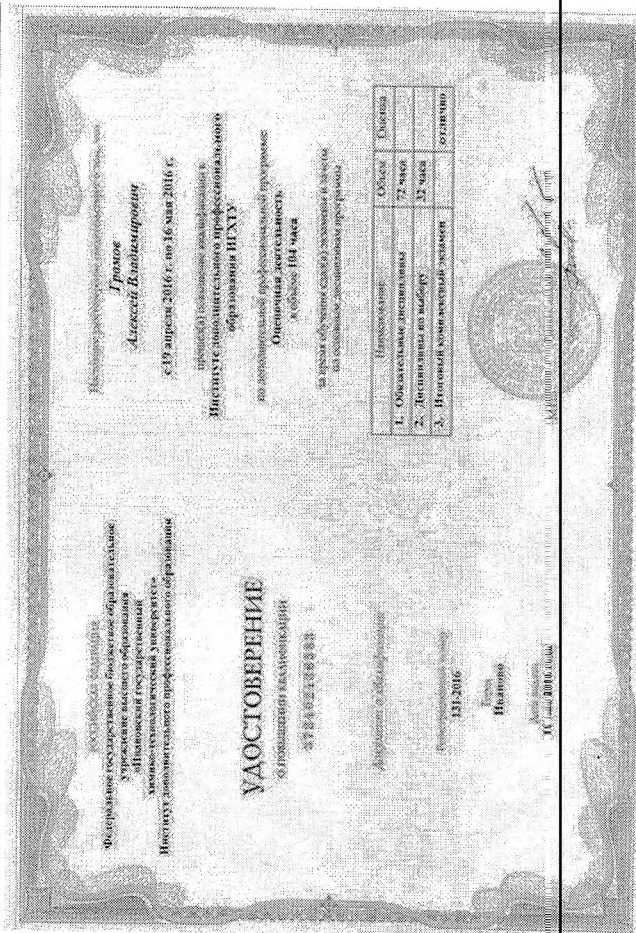
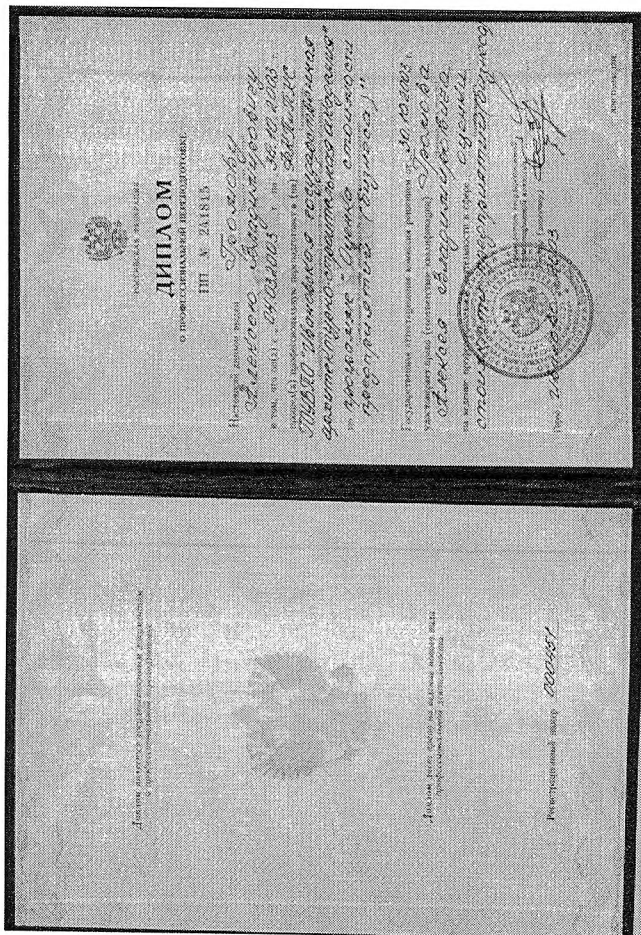
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНИЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ 16 АПРЕЛЯ
2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страхование Акционерное общество «ВСК»
Местонахождение: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Сегновская, д. 4.

От имени Стратегики:
А.С. Иванов

Дана ввиду Сиротского письма 1174 сентября 1924.

Адрес: поддачи Страхового полиса: г. Москва





АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «МАКС»)
Лицензия СМ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru
115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 59, кст. (495) 730-11-01, 576-00-10
Филиал в г. Иваново
Адрес 15300, г. Иваново, ул. Громобой, д. 16/59 тел. 8(4932) 26-25-26

ПОЛИС № 993/125-1953861

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта совершения лицом Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности с 28 декабря 2024 г. 10993/125-1953861 на условиях Положа страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124-3, утвержденного приказом АО «МАКС» от 08.06.14 с. № 262-ОДН/А.

СТРАХОВАТЕЛЬ	Наименование: ООО «Оценка Инсайт» Адрес: 153003, г. Иваново, ул. Красных Зорь, д. 4, кз. 6
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	на предоставление займодателям, Российским Федерацией и иностранным интересам, связанным с реализацией обязательств Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовые договоры на выполнение договора на проведение оценки, и (или) на истребование средств имущества, убытков или
СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ	с учетом всех поисковых и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (преда), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, связанных со Страхователем и трудовыми договорами, возникшими в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имущества третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», в федеральных стандартах оценки, иных нормативных актах Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (преда) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, принятой Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком
СТРАХОВАЯ СУММА (ПРЕДЕЛ АТТАЧЕ)	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
ФРАНКЛИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ)	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «19» декабря 2024 г. по «19» декабря 2025 г.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	5 000,00 (Пять тысяч) рублей 00 копеек страховая премия вносится «06» декабря 2024 г.
ПОДПИСИ СТРАХОВЩИКА	Директор филиала АО «МАКС» в г. Иваново Кирилл И.Х. (подпись, ФИО)
ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА	«08» декабря 2024 г.

СКРЕПЛЕНО И
ПРОНУМЕРОВАНО
НА 117 ЛИСТАХ

ИСПОЛНИТЕЛЬ О. Железняк

