



БИЗНЕСОЦЕНКА

ИНН 3703012446, ОГРН 1023701272649
РосБизнесОценка.рф

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 011/01/2024

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
КИРПИЧНОГО САРАЯ ШЕСТНАДИТИКВАРТИРНОГО
ДОМА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, 1 ЭТАЖНЫЙ (ПОДЗЕМ-
НЫХ ЭТАЖЕЙ-0), ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ:112,8 КВ.М, КА-
ДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:07:030105:114, РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИВАНОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ, КИНЕШЕМСКИЙ РАЙОН, Д.НОВИНКИ,
УЛ.ПАРКОВАЯ, Д.11**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	19 ЯНВАРЯ 2024 Г.
ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	16 ЯНВАРЯ 2024 Г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	16 ЯНВАРЯ 2024 Г.

г. Кинешма

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	3
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА	7
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	9
4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	9
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	10
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	10
6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ.....	10
6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ	11
6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ.....	11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	12
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	17
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	17
8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ17	
8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	21
8.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	22
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ	25
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	29
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	31
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	41
9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	41
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	43
10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	43
11. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	43
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	43
13.ПРИЛОЖЕНИЯ.....	45

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 011/2024 от 16 января 2024 года.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	Кирпичный сарай шестнадцатиквартирного дома, назначение: нежилое, 1 этажный, (подземных этажей- 0), общей площадью 112,8 кв.м, кадастровый номер: 37:07:030105:114, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, д. Новинки, ул.Парковая, д.11
Состав объекта оценки	1.Объект капитального строительства- Кирпичный сарай шестнадцатиквартирного дома, назначение: нежилое, 1 этажный, (подземных этажей- 0), общей площадью 112,8 кв.м, кадастровый номер: 37:07:030105:114, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, д. Новинки, ул.Парковая, д.11
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В отчете оценивается право собственности на объект оценки. Право оперативного управления на Кирпичный сарай шестнадцатиквартирного дома, назначение: нежилое, 1 этажный, (подземных этажей- 0), общей площадью 112,8 кв.м, кадастровый номер: 37:07:030105:114 принадлежит бюджетному стационарному учреждению социального обслуживания Ивановской области «Кинешемский психоневрологический интернат «Новинки», ИНН:3713002736, ОГРН: 1023701592375 на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.09.2023 г. Согласно данным https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.
Дата оценки	16 января 2024 года
Дата составления и порядковый номер отчета	№ 011/2024 от 16 января 2024 года

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

Таблица 2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта разными подходами

№	Наименование объектов	Сравнительный подход, в руб.	Доходный подход, в руб.	Затратный подход, в руб.
1	Кирпичный сарай шестнадцатиквартирного дома, назначение: нежилое, 1 этажный, (подземных этажей- 0), общей площадью 112,8 кв.м, кадастровый номер: 37:07:030105:114, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, д. Новинки, ул.Парковая, д.11	219734	Не применялся	Не применялся

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

Название объекта	Рыночная стоимость, в руб. с НДС
Кирпичный сарай шестнадцатиквартирного дома, назначение: нежилое, 1 этажный, (подземных этажей- 0), общей площадью 112,8 кв.м, кадастровый номер: 37:07:030105:114, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, д. Новинки, ул.Парковая, д.11	220 000 (ДВЕСТИ ДВАДЦАТЬ-ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

Коновалов О. А.

Директор ООО «БизнесОценка»

Коновалов О. А.

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

Объект оценки	Кирпичный сарай шестнадцатиквартирного дома, назначение: нежилое, 1 этажный, (подземных этажей- 0), общей площадью 112,8 кв.м, кадастровый номер: 37:07:030105:114, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, д. Новинки, ул.Парковая, д.11		
Состав объекта оценки	1.Объект капитального строительства- Кирпичный сарай шестнадцатиквартирного дома, назначение: нежилое, 1 этажный, (подземных этажей- 0), общей площадью 112,8 кв.м, кадастровый номер: 37:07:030105:114, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, д. Новинки, ул.Парковая, д.11		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	1. Объект капитального строительства- Кирпичный сарай шестнадцатиквартирного дома, назначение: нежилое, 1 этажный, (подземных этажей- 0), общей площадью 112,8 кв.м, кадастровый номер: 37:07:030105:114, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, д. Новинки, ул.Парковая, д.11.		
	Конструктивные элементы	Материал	Источник информации
	Год постройки	1974	Технический план здания от 05 декабря 2013 г.
	Количество этажей в здании	1, подземная этажность-0	Технический план здания от 05 декабря 2013 г.
	Стены	Кирпичные	Визуальный осмотр
	Общая площадь, кв. м.	112,8	Технический план здания от 05 декабря 2013 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>В отчете оценивается право собственности на объект оценки. Право оперативного управления на Кирпичный сарай шестнадцатиквартирного дома, назначение: нежилое, 1 этажный, (подземных этажей- 0), общей площадью 112,8 кв.м, кадастровый номер: 37:07:030105:114 принадлежит бюджетному стационарному учреждению социального обслуживания Ивановской области «Кинешемский психоневрологический интернат «Новинки», ИНН:3713002736, ОГРН: 1023701592375 на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.09.2023 г.</p> <p>Согласно данным https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.</p>		

Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для продажи. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Предпосылки стоимости	Использование объекта оценки для совершения сделки с ним
Основания для установления предпосылок стоимости	Основанием для установления предпосылок стоимости является предполагаемое использование величины стоимости для залога объекта оценки
Дата оценки	16.01.2024 г.
Специальные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводилась. 2. Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, являющееся объектом оценки, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта. 3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки. 4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации. 5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, либо изучения представленной документации. 6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам. 7. Оценщиком принимается допущение о том, что изменение стоимости земельных участков по времени коррелирует с уровнем инфляции, рассчитанной на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.

	8. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки. Указание возможных границ интервалов стоимости объекта оценки не требуется.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание.</p> <p>2. После проведения процедуры согласования Оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки.</p> <p>3. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной. Размер вознаграждения Оценщика ни в коей мере не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.</p> <p>4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целями оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.</p> <p>Иные допущения.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Ограничения оценки	<p>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.</p> <p>2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.</p> <p>3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.</p> <p>4. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.</p> <p>5. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.</p> <p>6. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценщик исходил из того, что земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитываются виды прав и ограничений (обременений) за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом.</p> <p>7. От Оценщика не требуется производить обмер земельного участка. Ему следует полагаться на достоверность информации о размерах земельного участка, предоставленной Заказчиком.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Состав и объем документов и материалов,	<p>1. Копия Технического плана здания от 05.12.2013 г.</p> <p>2. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об ос-</p>

представляемых заказчиком оценки	новых характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.09.2023 г. 3. Копия инвентарной карточки учета нефинансовых активов № 000923 от 15.01.2024 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Заказчик
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не требуется

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5. Сведения о заказчике

Полное наименование	Бюджетное стационарное учреждение социального обслуживания Ивановской области «Кинешемский дом-интернат» ИНН 3713002736, КПП 370301001
ОГРН	1023701592375
Дата присвоения ОГРН	05.12.2002 г.
Место нахождения	155813, Ивановская обл., д.Новинки, ул.Парковая, д.9

3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка», ИНН/КПП 3703012446 / 370301001
Ответственность юридического лица	Профессиональная ответственность застрахована СПАО «Ингосстрах», договор (полис) страхования ответственности Оценщика № 433-561-036999/23 от 23.03.2023 г. Срок действия договора (полиса): с 26.03.2023 г. по 25.03.2024г
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	1023701272649 от 23.10.2002

Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовые договоры	155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, 9, 2 этаж e-mail: rosbiznesocenka@mail.ru веб-сайт: http://rosbisnes.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 7. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Коновалов Олег Александрович
Почтовый адрес:	155800, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Островского, 9, 2 этаж
Местонахождение оценщика	155800, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Островского, 9, 2 этаж
Номер контактного телефона	+74933158051
Адрес электронной почты:	rosbiznesocenka@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Член Ассоциации «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 28 октября 2010 года, регистрационный № 0011). Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 27.07.2018 года регистрационный № 2566, http://srosovet.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Базовое профессиональное образование в области оценочной деятельности: диплом профессиональной переподготовки оценщиков диплом профессиональной переподготовки оценщиков ПП №983098 регистрационный номер 268 от 26 мая 2006 года, НОУ «Московская финансово-промышленная академия», г. Москва, оценка стоимости предприятия (бизнеса); Удостоверение о повышении квалификации 372402436662 регистрационный номер 069-2017 по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность», ФГБОУ ВО «Ивановский государственный химико-технологический университет» Институт дополнительного профессионального образования, г. Иваново, 2017 Удостоверение о повышении квалификации 771801619303 регистрационный номер 15.16 И/ПК-60 по дополнительной профессиональной программе «Экспертиза и проверка отчетов об оценке» ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» г. Москва, 2019. Квалификационный аттестат эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000033-006 бланковый номер 001565-AA006, выданным на основании протокола от 20.09.2013 № 19/200913 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» (№ Р/99 от 20.08.2013 г.) на неограниченный срок. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019932-1 от 31 мая 2021 г. «Оценка недвижимости» выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 31.05.2021 №201 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019933-2 от 31 мая 2021 г. «Оценка движимого имущества» выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 31.05.2021 №201 Диплом о профессиональной переподготовке № 904294 по программе «Подготовка управленческих кадров для организации народного хозяйства РФ», ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный энергетический университет имени В.И. Ленина» по программе «Финансовый менеджмент», 2011.

	Диплом о профессиональной переподготовке АА-I № 002830 по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» с правом ведения профессиональной деятельности в области судебной строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости, регистрационный номер Д-0297/17 от 31.07.2017, ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность Оценщика застрахована в страховой компании СПАО «Ингосстрах». Полис №433-561-037026/23 от 23.03.2023 г., лимит ответственности 5 000 000 рублей . Срок страхования с 26.03.2023 по 25.03.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2005 года
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Коновалов О. А. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Коновалов О. А. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Коновалов О. А. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

2. Специальные стандарты оценки:

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

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

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

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальные допущения не использовались.

6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

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

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

на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, либо изучения представленной документации.
6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.
7. Оценщиком принимается допущение о том, что изменение стоимости земельных участков по времени коррелирует с уровнем инфляции, рассчитанной на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.
8. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки. Указание возможных границ интервалов стоимости объекта оценки не требуется.

6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

Информация об уровне существенности приведена в разделе 6.5.

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ

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

Определение уровня существенности нужно для:

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

I. Законы и нормативные акты:

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

II. Методическая литература

- 1) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 118. январь 2022 г.;
- 2) Оценка стоимости имущества: учеб. Пособие / О.М. Вагжатмаева, П.В. Дронов. Н.Н. Ивлева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.:Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с. (Университетская серия);
- 3) Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие. – М.: – Стройинформиздат. – 256 с.;
- 4) Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости. Родионова Н.В. Анализ и аудит, №2, 2009 г.;
- 5) Справочник оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021;
- 6) Справочник оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2021.
- 7) Справочник оценщика недвижимости-2019. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2019
- 8) Материалы общероссийского информационно-аналитического и научно-практического журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации».

III. Специализированные информационные источники:

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

В отчете могут быть использованы и другие источники информации.

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

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

1. Копия Технического плана здания от 05.12.2013 г.
2. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.09.2023 г.
3. Копия инвентарной карточки учета нефинансовых активов № 000923 от 15.01.2024 г.

7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.3.1. Сведения об имущественных правах

Право оперативного управления на Кирпичный сарай шестнадцатиквартирного дома, назначение: нежилое, 1 этажный, (подземных этажей- 0), общей площадью 112,8 кв.м, кадастровый номер: 37:07:030105:114 принадлежит бюджетному стационарному учреждению социального обслуживания Ивановской области «Кинешемский психоневрологический интернат «Новинки», ИНН:3713002736, ОГРН: 1023701592375 на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.09.2023 г.

В отчете оценивается право собственности

7.3.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

7.3.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Нежилое здание, используются по назначению (в качестве сарая), инженерные коммуникации не подключены.

7.3.4. Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, д.Новинки, ул.Парковая, д.11.

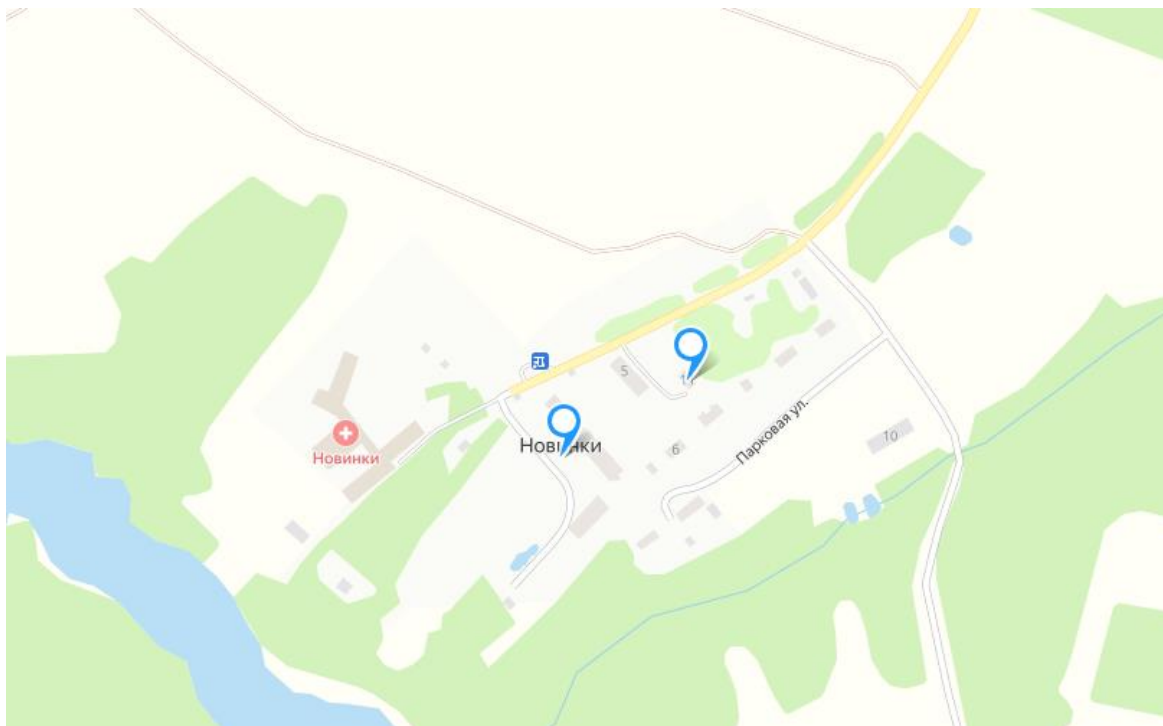


Рис.1 Месторасположение объекта оценки.

Таблица 8 . Описание местоположения объекта недвижимости

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Ивановская область, Кинешемский район, д. Новинки, ул. Парковая, д.11.	Технического плана здания от 05.12.2013 г.
Улица	ул. Парковая	Технического плана здания от 05.12.2013 г.
Преобладающая застройка микрорайона и характеристика инфраструктуры	Преобладающая застройка – жилая	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути – заасфальтированы находятся в удовлетворительном состоянии. Подъезд к объекту оценки возможен в любое время года.	Визуальный осмотр
Экологические факторы управляемые	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	–

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

7.3.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Объектом оценки является Кирпичный сарай шестнадцатиквартирного дома, назначение: нежилое, 1 этажный, (подземных этажей- 0), общей площадью 112,8 кв.м, кадастровый номер: 37:07:030105:114, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, д. Новинки, ул.Парковая, д.11.

Таблица 9. Строительно-техническое описание объекта оценки

Конструктивные элементы	Материал	Источник информации
Тип здания	Сарай	Визуальный осмотр
Год постройки	1974	Технический план здания от

Конструктивные элементы	Материал	Источник информации
		05 декабря 2013 г.
Нормативный срок службы	Срок службы панельных (блочных) домов 125 лет, кирпичных (монолитных) 150 лет, деревянных 100 лет	Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)
Количество этажей в здании	1	Визуальный осмотр
Фундамент	Кирпичный	Визуальный осмотр,
Стены и перегородки	Кирпичные	Визуальный осмотр, данные из технического плана здания от 05 декабря 2013 г.
Перекрытия	Деревянное	Визуальный осмотр
Кровля	Шифер	Визуальный осмотр
Холодное водоснабжение	Отсутствует	Визуальный осмотр
Горячее водоснабжение	Отсутствует	Визуальный осмотр
Электроснабжение	Отсутствует	Визуальный осмотр
Общая площадь помещений, кв. м.	112,8	Технический план здания от 05 декабря 2013 г.

7.3.6. Сведения об устаревании и обесценивании

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

На основании визуального осмотра, представленных Заказчиком документов, были выявлены следующие конструктивные элементы объекта оценки и признаки износа по каждому из элементов.

Таблица 10. Признаки физического износа по конструктивным элементам

Наименование элементов здания	Материалы и конструкции	Признаки износа согласно визуальному осмотру
Фундамент	Кирпичный	В удовлетворительном состоянии
Стены	Кирпичные	В удовлетворительном состоянии
Перегородки	Деревянное	В удовлетворительном состоянии
Перекрытия	Деревянное	В удовлетворительном состоянии
Кровля	Шифер	В удовлетворительном состоянии
Полы	Деревянные	В удовлетворительном состоянии
Проемы	Оконные –деревянные, входная дверь – деревянная	В удовлетворительном состоянии

Таблица 11. Результаты оценки физического износа сарая

Конструктивные элементы	Удельный вес, % согласно справочника КО ИНВЕСТ-2016, стр.556, аналог Ж4.35.000.0471	Фактический физический износ элемента в %	Доля физического износа элементов в общем физическом объеме здания в %
Фундаменты	15%	50%	7,50%
Стены наружные	29%	50%	14,50%
Стены внутренние	5%	50%	2,50%
Перекрытия	8%	50%	4,00%
Кровля	13%	50%	6,50%
Проемы	3%	50%	1,50%
Полы	14%	50%	7,00%
Внутренняя отделка	3%	50%	1,50%

Прочие конструкции	5%	50%	2,50%
Электроснабжение и освещение	5%	50%	2,50%
Итого	100,00%		50%

Износ составит 50%.

7.3.7. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

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

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

Функциональное устаревание

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

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

Внешнее (экономическое) устаревание

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

Характеристика устаревания исследуемого нежилого здания

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

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

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

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

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

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

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

7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками, **объект оценки, по которому рассчитывается рыночная стоимость, может рассматриваться, в качестве нежилого здания сарая.**

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

8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-феврале 2023 г. - 97,8%

Индекс промышленного производства в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-феврале 2023 г. - 98,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-феврале 2023 г. - 96,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,8%, в январе-феврале 2023 г. - 98,3%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в январе-феврале 2023 г. - 104,3%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,8%, в январе-феврале 2023 г. - 87,6%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,0%, в январе-феврале 2023 г. - 93,7%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 82,3%, в январе-феврале 2023 г. - 80,2%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,2%, в январе-феврале 2023 г. - 90,9%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,2%, в январе-феврале 2023 г. - 98,6%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,4%, в январе-феврале 2023 г. - 94,2%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 78,0%, в январе-феврале 2023 г. - 84,9%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-феврале 2023 г. - 97,8%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,7%, в январе-феврале 2023 г. - 92,4%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-феврале 2023 г. - 98,7%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 138,8%, в январе-феврале 2023 г. - 119,3%.

¹ <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801.?print=1>

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 119,3%, в январе-феврале 2023 г. - 112,6%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,0%, в январе-феврале 2023 г. - 82,9%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 50,2%, в январе-феврале 2023 г. - 48,1%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,7%, в январе-феврале 2023 г. - 89,7%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 267,4 млрд рублей, в январефеврале 2023 г. - 509,6 млрд рублей.

Животноводство. На конец февраля 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,6 млн голов (на 0,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 0,5% меньше), свиней - 28,0 млн (на 5,1% больше), овец и коз - 20,8 млн голов (на 0,9% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,3% поголовья крупного рогатого скота, 6,4% свиней, 45,4% овец и коз (на конец февраля 2022 г. - соответственно 39,0%, 7,5%, 46,0%).

В сельскохозяйственных организациях на конец февраля 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 0,2%, коров - сохранилось на уровне прошлого года, поголовье свиней увеличилось на 6,5%, овец и коз - на 1,5%, птицы - на 1,6%. В январе-феврале 2023 г. по сравнению с январем-февралем 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 2,4 млн тонн, молока - 4,6 млн тонн, яиц - 7,1 млрд штук.

Во всех сельскохозяйственных организациях в феврале 2023 г. по сравнению с февралем 2022 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 2,7% (в феврале 2022 г. по сравнению с февралем 2021 г. - увеличилось на 7,0%), молока - на 5,8% (на 3,6%), яиц - на 5,5% (на 3,6%). В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) надои молока на 1 корову в январе-феврале 2023 г. составили 1374 килограмма против 1292 килограммов в январефеврале 2022 г., яйценоскость кур-несушек - 51 штуку яиц против 50 штук год назад. В январефеврале 2023 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Реализация продукции. В январе-феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства, кроме семян подсолнечника и картофеля. За этот период реализовано по всем каналам 9,7 млн тонн зерна, 1,4 млн тонн семян подсолнечника, 2,1 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 3,1 млн тонн молока, 5,6 млрд штук яиц.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2023 г. составил 710,3 млрд рублей, или 111,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2023 г. - 1333,4 млрд рублей, или 110,9%.

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: "высокая стоимость материалов, конструкций, изделий" (44%), "высокий уровень налогов" (34%), "недостаток заказов на работы" (24%), "недостаток квалифицированных рабочих" (21%), "конкурен-

ция со стороны других строительных фирм" (19%), "неплатежеспособность заказчиков" (16%), "погодные условия" (15%), "высокий процент коммерческого кредита" и "недостаток финансирования" (по 12%).

Жилищное строительство. В феврале 2023 г. возведено 610 многоквартирных домов. Населением построено 37,5 тыс. жилых домов. Всего построено 95,1 тыс. новых квартир. В январе-феврале 2023 г. возведено 1,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 81,2 тыс. жилых домов. Всего построено 251,2 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 11,7 млн кв. метров, или 57,5% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2023 года.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в феврале 2023 г. составил 3333,8 млрд рублей, или 92,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2023 г. - 6706,5 млрд рублей, или 92,8%

В феврале 2023 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в феврале 2022 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

В феврале 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,9%, непродовольственных товаров 50,1% (в феврале 2022 г. - 47,4% и 52,6% соответственно).

В феврале 2023 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с январем 2023 г. на 1,9% (в сопоставимых ценах), с февралем 2022 г. - увеличились на 13,4%. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 10,6% против 8,3% в феврале 2022 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 44,2%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (17,6%), обувь (7,4%), игры и игрушки (3,9%), бытовые электротовары (2,7%), компьютеры (2,2%). В I квартале 2023 г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности приняли участие руководители 3811 организаций розничной торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий). Большинство из ответивших на вопросы анкеты считают, что экономическая ситуация в розничной торговле по сравнению с IV кварталом 2022 г. осталась без изменения.

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли в феврале 2023 г. составил 9185,6 млрд рублей, или 85,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,5% оборота оптовой торговли.

В феврале 2023 г. оборот оптовой торговли на 79,5% формировался организациями оптовой торговли (в феврале 2022 г. - на 77,3%), оборот которых составил 7306,0 млрд рублей, или 87,9% (в сопоставимых ценах) к февралю 2022 года.

Запасы угля для продажи населению и организациям социальной сферы на 1 февраля 2023 г. были созданы на топливных складах 48 субъектов Российской Федерации (на 1 февраля 2022 г. - 42 субъектов) и составили 0,3 млн тонн, что на 28,7% больше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Из 29 субъектов Российской Федерации, где запасы угля были меньше, чем на 1 февраля 2022 г., в 23 субъектах они сократились более чем на 30%. В котельных, находящихся в ведении муниципалитетов, и в ведомственных котельных запасы угля на 1 февраля 2023 г. составили 3,8 млн тонн, что на 1,3% больше, чем на соответствующую дату предыдущего года. По сравнению с 1 февраля 2022 г. запасы угля увеличились в 38 субъектах Российской Федерации, уменьшились - в 41 субъектах.

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

1. Индекс промышленного производства в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-феврале 2023 г. - 98,0%.

2. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 267,4 млрд рублей, в январе-феврале 2023 г. - 509,6 млрд рублей.
3. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2023 г. составил 710,3 млрд рублей, или 111,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2023 г. - 1333,4 млрд рублей, или 110,9%.
4. Оборот розничной торговли в феврале 2023 г. составил 3333,8 млрд рублей, или 92,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2023 г. - 6706,5 млрд рублей, или 92,8%.
5. Оборот оптовой торговли в феврале 2023 г. составил 9185,6 млрд рублей, или 85,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,5% оборота оптовой торговли.

8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Годовая инфляция в Ивановской области² в феврале 2023 года замедлилась до 12,26% после 12,66% в январе, что в целом соответствует динамике по Центральному федеральному округу (ЦФО) и России. Уровень инфляции в регионе сложился выше, чем в ЦФО и России (11,43% и 10,99% соответственно). Динамика региональной инфляции связана, главным образом, с увеличением предложения на отдельных товарных рынках, снижением давления со стороны издержек у ряда производителей продовольственных товаров, а также сохраняющимся сдержанным спросом населения на некоторые непродовольственные товары.

Таблица 12. Основные показатели

Основные показатели инфляции в Ивановской области

в % к соответствующему месяцу предыдущего года

	Октябрь 2022	Ноябрь 2022	Декабрь 2022	Январь 2023	Февраль 2023
Инфляция	14,10	13,58	12,73	12,66	12,26
Базовая инфляция	18,83	17,64	15,69	15,38	14,31
Прирост цен на					
Продовольственные товары	11,57	11,38	9,68	9,54	9,18
из них:					
- плодоовощная продукция	-10,20	-0,37	1,89	2,05	8,54
Непродовольственные товары	17,71	16,75	15,22	14,92	13,88
Услуги	12,45	12,05	13,92	14,40	14,96
из них:					
- ЖКХ	4,54	4,66	11,25	12,53	12,07
- пассажирский транспорт	8,00	8,84	10,19	13,78	16,77

Источник: Росстат

Продовольственные товары

Годовой темп прироста цен на продовольственные товары в Ивановской области уменьшился и составил 9,18% в феврале после 9,54% в январе.

Увеличение производства сырого молока способствовало расширению его предложения и дальнейшему удешевлению. Это повлияло на уменьшение издержек производителей молочной и масложировой про-

² <https://cbr.ru/press/reginfl/?id=28011>

дукции, что привело к замедлению роста цен на сливочное масло, молоко, сметану, творог и кисломолочные продукты. Дополнительное влияние на такую динамику цен оказало уменьшение давления со стороны издержек производителей на корма для сельскохозяйственных животных. Это связано с увеличением объема производства комбикормов и снижением цен на зерно, а также действием государственных мер поддержки животноводства (возможностью получения льготных кредитов на закупку компонентов для производства кормов и витаминов).

Снижение давления со стороны издержек животноводов также привело к ускорению снижения цен на мясо и птицу. Динамика цен на мясо повлияла на снижение издержек мясопереработчиков, что привело к замедлению роста цен на мясные полуфабрикаты и колбасные изделия.

Непродовольственные товары

Годовой темп прироста цен на непродовольственные товары снизился до 13,88% в феврале после 14,92% в январе.

Сдержанная потребительская активность в регионе, а также расширение предложения новых автомобилей азиатских брендов привели к уменьшению годовых темпов прироста цен на иномарки.

Увеличение предложения за счет развития параллельного импорта в условиях сдержанного спроса способствовало замедлению роста цен на холодильники, стиральные машины и персональные компьютеры, а также ускорению снижения цен на телевизоры.

Услуги

В сфере услуг годовой темп прироста цен увеличился, составив в феврале 14,96% после 14,40% в январе. Это отличается от динамики в ЦФО и России, где рост цен на услуги замедлился.

В условиях оживления спроса на отдых, в том числе на весенние праздники и на летние месяцы, на фоне сохраняющихся ограничений по направлениям зарубежного туризма, увеличился годовой темп прироста цен на отдых на Черноморском побережье России.

Из-за февральской индексации стоимости проезда в автобусах и маршрутных такси города Иванова, проведенной в большем размере, чем в прошлом году, увеличился годовой темп прироста тарифов на услуги пассажирского транспорта.

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

1) Динамика региональной инфляции связана, главным образом, с увеличением предложения на отдельных товарных рынках, снижением давления со стороны издержек у ряда производителей продовольственных товаров, а также сохраняющимся сдержанным спросом населения на некоторые непродовольственные товары.

2) Годовой темп прироста цен на продовольственные товары в Ивановской области уменьшился и составил 9,18% в феврале после 9,54% в январе.

3) Годовой темп прироста цен на непродовольственные товары снизился до 13,88% в феврале после 14,92% в январе.

8.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Определение сегмента рынка

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

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и вес, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозмож-

но. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

рынок жилья;

рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

– под дачное и садово-огородное использование;

– под жилую застройку;

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

- сельскохозяйственного назначения;

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

- лесного фонда, водного фонда;

- участки недр;

- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- гостиницы, мотели, дома отдыха;

- магазины, торговые центры;

- рестораны, кафе и другие пункты общепита;

- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

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

- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;

- паркинги, гаражи;

- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Таблица 13. Классификация рынков недвижимости

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

Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный
--------------------------	---

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

1. Основная группа - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:
 - агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
 - информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет-сайты.
3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода - через перепродажу, аренду и т.д.
4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.
5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости ремонтные организации.
7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
8. Важный участник рынка недвижимости - государство, функция которого - регулировать рынок и устанавливать правила игры.

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

Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости.

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

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

Таблица 14. Предложения о продаже нежилых зданий

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Назначение	Адрес	Источник информации
Здание	15	20.12.2023	100000	6667	гараж	Ивановская обл., Кинешма, 3-й Трудовой пер., 9А	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_15_m_3023074342
Здание	21	26.12.2023	190000	9048	гараж	Ивановская обл., Кинешма, ул. Некрасова	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_2648175534
Здание	18	28.12.2023	140 000	7778	гараж	Ивановская обл., Кинешма, 1-й Вичугский пр.	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_3055225317
Здание	42	07.01.2024	160 000	3810	гараж	Ивановская обл., Кинешма, ул. Фабричный двор, 23	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2120898154

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Назначение	Адрес	Источник информации
Здание	28	09.10.2024	150 000	5357	гараж	Ивановская область, Кинешма, ул. Баха	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/245505839/
Здание	24	18.01.2024	75 000	3125	гараж		https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3043725062
Здание	70	24.12.2023	150 000	2143	гараж	Ивановская обл., Кинешма, Текстильная ул.	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3063100472
Здание	223	15.01.2024	2 000 000	8969	помещение	Ивановская обл., Кинешма, Окружная ул., 2	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_223_m_3593958111
Здание	16	22.12.2023	150 000	9375	гараж	Ивановская обл., Кинешма, посёлок Красноволжец	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_16_m_3184480306

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

Таблица 15. Анализ предложений о продаже объектов недвижимости свободного назначения

Показатели	Значение показателя
Количество наблюдений	9
Минимальная цена 1 кв. м, руб.	2143
Максимальная цена 1 кв. м, руб.	9375
Средняя цена 1 кв. м, руб.	6252
Медиана, в руб.	6667

В ходе анализа предложений объектов недвижимости свободного назначения по Кинешемскому району в период до даты оценки было проанализировано 9 наблюдений. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 6252 рублей.

На основе имеющей информации можно сделать следующие выводы:

1. В ходе анализа предложений объектов недвижимости коммерческого назначения по Кинешемскому району в период до даты оценки было проанализировано 6 наблюдений. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 7330 рублей.
2. Стоимость одного квадратного метра зависит от площади объекта недвижимости. Объекты с меньшей площадью предлагаются к продаже по более высокой цене.
3. На разброс цен предложений объектов коммерческого назначения обычно влияют следующие ценообразующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, инфраструктура, использование или назначение объекта, транспортная и пешеходная доступность.

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

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

Условия финансовых расчетов

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

Условия продажи (чистота сделки)

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

Местоположение объекта.

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

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021. стр. 74,75.

Таблица 16. Скидки на местоположение объекта оценки

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Областной центр	1	1	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76	0,67	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65	0,55	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54	0,42	0,61
	Значение				
Удельная арендная ставка	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1	1	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76	0,67	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,65	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54	0,42	0,61

Площадь объекта.

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021, стр. 169.

Таблица 17. Корректировка на площадь объекта по цене и аренной ставке

Площадь	Аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,0	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28
5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

Время продажи/предложения.

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

Таблица 18. Индексы изменения цен на строительно-монтажные работы

Месяц, год	Фактические и прогнозные индексы к 01.01.91 г,	Прирост цен, % в квартал
Март 21	129,668	0,672
Июнь 21	133,592	2,957
Сентябрь 21	135,351	3,832
Декабрь 21	142,718	3,152
Март 22	136,001	-4,707
Июнь 22	137,149	0,544
Сентябрь 22	138,296	0,837
Декабрь 22	139,444	0,830
Март 23	150,642	-5,247
Июнь 23	152,537	1,258
Сентябрь 23	154,456	1,258
Декабрь 23	156,399	1,258

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

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

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

I_1 – индекс цен для объекта оценки;

I_0 – индекс цен для объекта аналога.

Факт сделки (уторговывание).

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021, стр. 280,281,282.

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

Таблица 19. Скидки на торг (объекты капитального строительства)

Цена предложений объектов	активный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8%	12,6%	6,8%	16,5%

Арендные ставки объектов					
Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	9,0%	10,9%	5,6%	14,4%

Передаваемые права.

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

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

Качество окружения.

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

Использование или назначение объекта.

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

Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия.

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

Физическое состояние объекта.

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

Состояние внутренней отделки.

Состояние отделки внутренних помещений оказывает влияние на его стоимость.

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

Инженерные коммуникации

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

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

здания в целом и не предназначены для выполнения определенных самостоятельных функций вне здания.

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

Транспортная и пешеходная доступность.

На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта. Диапазон корректировок зависит от различных факторов и определяется индивидуально.

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

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

1. Наибольшую долю в структуре предложений жилой недвижимости составляют квартиры.

Спрос на жилую недвижимость сильно снизился, а в некоторых районах области практически сошел на нет.

2. Наибольшее количество предложений о продаже производственно-складских помещений, представленных на рынке в открытом доступе, находится в диапазоне от 2143 до 9375 рублей за квадратный метр. Средняя стоимость 1 кв. м. жилого дома в хорошем состоянии составляет 6252 руб. Медианное значение цены 1 кв. м. жилого дома в хорошем состоянии составляет 6667 руб.

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

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 20. Этапы оценки

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

Таблица 21. Анализ информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок).	Выполнено, перечень документов отражен в п. 7 Отчета
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия фактического состояния объекта оценки характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах	Проведено, п. 7 Отчета при описании объекта оценки. Расхождений между фактическим состоянием объекта оценки и информации, отраженной в документах, не выявлено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, а также на основании портала Росреестра, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено, п. 7 Отчета при описании объекта оценки. Согласно данным https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании данных Заказчика, а также на основании налогового законодательства	Проведено, при анализе возможности применения доходного подхода

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

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

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

Основные этапы применения затратного подхода при оценке недвижимости:

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

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

9.2.1. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

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

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

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

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

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Выбор объектов-аналогов

Для подбора объектов-аналогов для объекта оценки был произведен поиск предложений о продаже объектов свободного назначения в Кинешемском районе. Согласно анализу рынка объекта оценки (раздел 8.3 отчета) на дату оценки к продаже предлагается умеренное количество объектов.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

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

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

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

Таблица 22. Сравнительный анализ объектов-аналогов по всем элементам сравнения

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/245505839/	https://www.avito.ru/kinshma/garazhi_i_mas_hinomesta/garazh_212_0898154	https://www.avito.ru/kinshma/garazhi_i_mas_hinomesta/garazh_24_m_3043725062
Адрес объекта	Ивановская об-	Ивановская обл., Ки-	Ивановская обл.,

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	ласть, Кинешма, ул. Баха	нешма, ул. Фабричный двор, 23	Кинешма
Общая площадь, кв. м.	28,00	42,00	24
Цена предложения, руб.	150 000	160 000	75000
Цена предложения, руб./кв. м.	5 357	3 810	3 125
Качество прав:			
- имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	собственность
- обременения (ограничения) имущественных прав	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- сервитуты	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка:			
- дата сделки / предложения	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024
- Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение:			
- район расположения	Район среднеэтажной застройки	Район среднеэтажной застройки	Район среднеэтажной застройки
- качество окружения	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
- Транспортная доступность / подъездные пути	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.
Вид использования и (или) зонирование	Здание	Здание	Здание
Физические характеристики:			
- Этажность	Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности
- Общая площадь, кв. м.	28,00	42,00	24
- Конструктивные характеристики	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (кирпичные стены)
Физическое состояние объекта	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии
Состояние внутренней отделки объекта	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
- Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) одно-типны. Электроснабжение присутствует	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) одно-типны. Электроснабжение присутствует	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) одно-типны. Электроснабжение присутствует
Экономические характеристики:			
- уровень операционных расходов	Типичные	Типичные	Типичные
- условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные
- состав арендаторов	Нет информации	Нет информации	Нет информации
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33 %³.

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации был рассчитан по следующей формуле:

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

Где V – коэффициент вариации, %

n – объем выборки,

x_i – i -ый элемент выборки,

\bar{x} – среднее арифметическое выборки.

³ Щербина Л.В. Общая теория статистики. – М.: Эксмо, 2008. — 32 с.

$$\bar{x} = \frac{5357 + 3810 + 3125}{3} = 4097$$

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{3-1} \times ((5357 - 4097)^2 + (3810 - 4097)^2 + (3125 - 4097)^2)}}{4097} \times 100\% = 27,91\%$$

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов составляет 27,91%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Обоснование введенных корректировок.

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

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

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

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

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

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

- *корректировка на торг.* При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Все объекты-аналоги предлагается к продаже, поэтому ко всем аналогам применим скидку. Величина корректировки на торг принимается в размере значения -23,6%

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021, стр. 282.

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

- *корректировка на район расположения.* Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021. стр. 74.

Объект оценки расположен в Ивановской области, в Кинешемском районе д.Новинки, в прочих населенных пунктах, коэффициент корректировки составляет 0,49. Объекты аналоги № 1,2,3 рас-

положены в г. Кинешма, в райцентре с развитой промышленностью, коэффициент корректировки составляет 0,74. Корректировка составит: $(0,49/0,74)-1*100\% = -33,78\%$.

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

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

Корректировка на физические характеристики включает в себя корректировку на этажность объекта, площадь, тип объекта, конструктивные характеристики, физическое состояние объекта, внутреннюю отделку, состояние инженерных коммуникаций.

- *корректировка на этажность.* Ввиду того, что оценивается здание, а не помещение, то корректировку на этажность не применяем, поэтому объект оценки рассчитывается без учета этажности аналогов.

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

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021, стр. 169.

Для объекта аналога № 1 составляет $(1,0-1,0)*100\% = 0,00\%$.

Для объекта аналога № 2 составляет $(1,0-1,0)*100\% = 0,00\%$.

Для объекта аналога № 3 составляет $(1,0-1,0)*100\% = 0,00\%$.

- *корректировка на конструктивное исполнение*

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021, стр. 185.

Объект оценки имеет кирпичные стены. Как и у объектов аналогов № 1,2,3. Конструктивное исполнение сопоставимо. Корректировка 0%.

- *корректировка на физическое состояние.*

Объект оценки и объекты аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка не применялась.

- *корректировка на внутреннюю отделку.* Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, требуется ремонт, объекты аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка не применяется.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021, стр. 222.

- *корректировка на системы инженерного оборудования.* У объекта оценки отсутствует электроснабжение. У объектов аналогов присутствует электроснабжение. Корректировку применяем согласно данным сайта Стат Ризлт <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3377-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda> в размере $(0,94/1)-1*100\% = -6\%$.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021

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

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

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad (3)$$

где

n – количество аналогов;

K_i – искомый коэффициент i-го аналога;

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

$i = 1, \dots, n$.

Таблица 23. Расчет весовых коэффициентов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (S_i), %/100	39,78%	39,78%	39,78%
$1/(1+S_i)$	1,00000000	1,00000000	1,00000000
$1/(1+S_1) + 1/(1+S_2) + \dots + 1/(1+S_n)$	3		
Весовые коэффициенты, %	1/3	1/3	1/3

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в следующей таблице:

Таблица 24. Расчет стоимости объекта сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Данные Заказчика	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/245505839/	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2120898154	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3043725062
Адрес объекта		Ивановская область, Кинешемский район, д.Новинки, ул.Парковая, д.11	Ивановская область, Кинешма, ул. Баха	Ивановская обл., Кинешма, ул. Фабричный двор, 23	Ивановская обл., Кинешма
Общая площадь	кв. м.	112,80	28,00	42,00	24
Цена предложения с учетом НДС, руб.	руб.		150 000	160 000	75000

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м	руб.		5 357	3 810	3 125
<i>Обременения (ограничения) имущественных прав</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 357	3 810	3 125
<i>Обременение объекта договорами аренды</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 357	3 810	3 125
<i>Сервитуты</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 357	3 810	3 125
Корректировка на условия финансирования:					
<i>Условия финансирования</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 357	3 810	3 125
Корректировка на условия продажи:					
<i>Условия продажи</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 357	3 810	3 125
Корректировка на условия рынка:					
<i>Дата предложения / сделки</i>		Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 357	3 810	3 125
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-23,600%	-23,600%	-23,600%
Корректировка, руб.	руб.		-1 264	-899	-738
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 093	2 911	2 387
Корректировка на местоположение:					
<i>Район расположения</i>		Ивановская область, Кинешемский район, д.Новинки, ул.Парковая, д.11	Ивановская область, Кинешма, ул. Баха	Ивановская обл., Кинешма, ул. Фабричный двор, 23	Ивановская обл., Кинешма
<i>Коэффициент согласно справочника</i>		0,49	0,74	0,74	0,74
Корректировка, %	%		-33,78%	-33,78%	-33,78%
Корректировка, руб.	руб.		-1 383	-983	-806
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 710	1 928	1 581

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Качество окружения</i>		Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 710	1 928	1 581
<i>Транспортная доступность / подъездные пути</i>		Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 710	1 928	1 581
Корректировка на использования (зонирования):					
Текущее использование		Здание свободного назначения	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 710	1 928	1 581
Корректировка на физические характеристики:					
<i>Тип объекта</i>		Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 710	1 928	1 581
<i>Этажность</i>		Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 710	1 928	1 581
<i>Площадь</i>	кв.м.	112,8	28	42	24
<i>Коэффициент согласно справочника</i>			1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 710	1 928	1 581
<i>Конструктивные характеристики</i>		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 710	1 928	1 581
<i>Физическое состояние объекта</i>		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 710	1 928	1 581
<i>Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)</i>		Коммуникации отсутствуют	Коммуникации присутствуют, электроосвещение	Коммуникации присутствуют, электроосвещение	Коммуникации присутствуют, электроосвещение
<i>Коэффициент</i>		0,94	1	1	1
Корректировка, %	%		-6%	-6%	-6%
Корректировка, руб.	руб.		-163	-116	-95

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 547	1 812	1 486
Корректировка на экономические характеристики:					
<i>Уровень операционных расходов</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 547	1 812	1 486
<i>Условия аренды:</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 547	1 812	1 486
<i>Состав арендаторов:</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 547	1 812	1 486
Сумма корректировок по модулю			1 546,00	1 099,00	901,00
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (Si), %/100	%		39,78%	39,78%	39,78%
1/(1+Si)	руб.		1,00000000	1,00000000	1,00000000
Весовые коэффициенты	%		33,33333%	33,33333%	33,33333%
Вклад в стоимость	руб.		849	604	495
Среднее значение (цена 1 кв. м)	руб.	1 948			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом земельного участка	Руб.	219 734			

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

Коэффициент вариации по скорректированным ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации был рассчитан по формуле (1), приведенной выше. Расчет коэффициента вариации представлен далее.

$$\bar{x} = \frac{2547 + 1812 + 1486}{3} = 1948$$

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{2-1} \times ((2547 - 1948)^2 + (1812 - 1948)^2 + (1486 - 1948)^2)}}{1948} \times 100\% = 27,89\%$$

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов составляет 27,89%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

РАСЧЕТНАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ КИРПИЧНОГО САРАЯ ШЕСТНАДЦАТИКВАРТИРНОГО ДОМА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, 1 ЭТАЖНЫЙ (ПОДЗЕМНЫХ ЭТАЖЕЙ-0), ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ:112,8 КВ.М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:07:030105:114, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КИНЕ-

ШЕМСКИЙ РАЙОН, Д.НОВИНКИ, УЛ.ПАРКОВАЯ, Д.11, РАССЧИТАННАЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

219 734 (ДВЕСТИ ДЕВЯТНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ СЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ЧЕТЫРЕ) РУБЛЯ.

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. Согласно п. 23. ФСО-7 «Оценка недвижимости» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

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

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

Ввиду того, что объектом оценки является сарай, а на рынке присутствует недостаточное количество предложений по аренде сараев, то Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости сарая не используется.

9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. В соответствии с пунктом 23 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и тре-

бования к проведению оценки (ФСО №1)" затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. В соответствии с пунктом 19 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО 7 «Оценка недвижимости» стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. Определение прибыли предпринимателя;
4. Определение износа и устареваний;
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

1. Данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
2. Данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
3. Сметных расчетов;
4. Информации о рыночных ценах на строительные материалы;
5. Других данных;

Для определения затрат на замещение объекта недвижимости обычно используется один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Согласно пункту 23в Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно дан-

ных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)., Методы затратного подхода не учитывают такие факторы, как конъюнктурные колебания рынка, намерения инвесторов, местоположение объекта оценки, потенциальную доходность от его использования. При этом, рынок недвижимости индустриального назначения Ивановской области достаточно развит, а объект оценки не является объектом недвижимости специального назначения. Кроме того, заказчиком не были предоставлены документы, позволяющие провести оценку объекта с помощью затратного подхода.

Учитывая изложенное, затратный подход не используется при определении рыночной стоимости нежилого здания сарай.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Таблица 25. Результаты оценки объектов недвижимости разными подходами

№	Наименование объектов	Сравнительный подход, в руб.	Доходный подход, в руб.	Затратный подход, в руб.
1	Кирпичный сарай шестнадцатиквартирного дома, назначение: нежилое, 1 этажный, (подземных этажей- 0), общей площадью 112,8 кв.м, кадастровый номер: 37:07:030105:114, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, д. Новинки, ул.Парковая, д.11	219 734	Не применялся	Не применялся

11. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Расчет весов подходов

Определение итоговых весов по каждому подходу

В процессе определения рыночной стоимости **нежилого здания сарай**, использовался один подход к оценке стоимости объекта, сравнительный. Присваиваем ему коэффициент 1.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

Таблица 26. Определение итоговой величины рыночной стоимости здания

№	Наименование объектов	Стоимость (руб.)	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб.
1	Сравнительный подход	219 734	1	219 734
2	Доходный подход		0	0
3	Затратный подход		0	0
	Средневзвешенная стоимость			220 000

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

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

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

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КИРПИЧНОГО САРАЯ ШЕСТНА-
ДЦАТИКВАРТИРНОГО ДОМА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, 1 ЭТАЖНЫЙ (ПОДЗЕМНЫХ
ЭТАЖЕЙ-0), ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ:112,8 КВ.М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:07:030105:114,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИВАНОВСКАЯ ОБ-
ЛАСТЬ, КИНЕШЕМСКИЙ РАЙОН, Д.НОВИНКИ, УЛ.ПАРКОВАЯ, Д.11, РАССЧИТАННАЯ,
ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ ОКРУГЛЕННО:
220 000 (ДВЕСТИ ДВАДЦАТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ.**

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

Коновалов О. А.

Директор ООО «БизнесОценка»

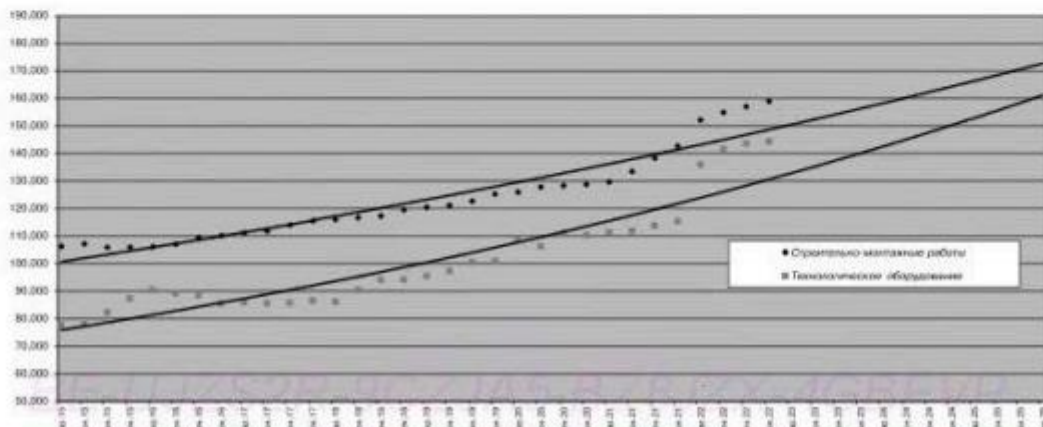
Коновалов О. А.

13.ПРИЛОЖЕНИЯ

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2023-2025 гг. (с учетом НДС)

2
Строительно-монтажные работы

МЕСЯЦ, ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		МЕСЯЦ, ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 15	105,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,608	0,672	111,464	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 16	110,395	0,661	85,584	-3,352	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	150,642	-5,247	132,982	-7,977
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	152,537	1,258	135,330	1,765
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	154,456	1,258	137,719	1,765
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	156,399	1,258	140,190	1,765
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	158,366	1,258	142,625	1,765
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	160,358	1,258	145,143	1,765
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	162,375	1,258	147,705	1,765
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	164,417	1,258	150,313	1,765
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 25	166,486	1,258	152,966	1,765
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 25	168,579	1,258	155,667	1,765
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 25	170,700	1,258	158,415	1,765
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 25	172,847	1,258	161,211	1,765
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854					
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333					
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319					
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576					



Справочник: оценка недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82 - 0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73 - 0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61 - 0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49 - 0,54
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81 - 0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73 - 0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,60 - 0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49 - 0,54

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки

Справочник оценка недвижимости-2021

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

Нижний Новгород 2021

Справочник оценки недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 201

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложенный объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8% - 12,6%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	10,6%	9,5% - 11,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	11,2% - 13,4%
4. Специализированные сельскохозяйственного назначения	15,7%	14,5% - 16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,0% - 11,8%

Справочник оценки недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 64

Площадь, кв.м	усредненные данные по России (цены/арендные ставки) аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,80	1,87	
300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28
5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,13
10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

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

Справочник оценки недвижимости-2021. Производственно-складские
недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.
Полная версия

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 202

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	6,8% - 16,5%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	10,6%	6,1% - 15,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	7,2% - 17,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	9,7% - 21,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	6,4% - 15,5%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	5,6% - 14,4%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	9,5%	5,2% - 13,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,5% - 15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,9%	8,5% - 19,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,8%	5,6% - 14,0%

282

Справочник оценки недвижимости-2021. Производственно-складские
недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.
Полная версия

Таблица 201 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	9,0% - 10,9%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	9,5%	8,4% - 10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	9,9% - 12,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,9%	12,7% - 15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,8%	8,7% - 10,8%

281

Сравнительная оценка взаимосвязи-2021. Проектно-экспертно-сметная
независимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.
Полная версия

9.3. Элемент сравнения – доступ к объекту

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов расположения на закрытой территории, доступ к которой ограничен.

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87 0,90
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87 0,90

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82 0,95
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82 0,95

Объявления, использованные в рамках сравнительного подхода.

Аналог № 1 <https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/245505839/>

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Услуги

Недвижимость в Иванове > Коммерческая > Продажа гаражей в Ивановской области > Кинешемский район > Кинешма

Обновлено: 9 окт, 14:54 119 просмотров, 1 за сегодня

Гараж, 28 м²

Ивановская область, Кинешма, ул. Баха [На карте](#)

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Печать](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

Нет фото

Площадь: 28 м² Парковка: Наземная Тип: Гараж

Продам кирпичный гараж 4/7, продыма, высокий, ворота шир. 2.6м, высота 2.5м, калиткой, крепкий, полностью восстановленный, кровля новая покрыта профлистом, электричество (можно под а/сервис)

[Посмотреть сайт](#)

150 000 Р
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 145 500

Цена за метр 5 357 Р/м²

+7 910 690-21-32
+7 910 690-24-80

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 48777341


Аналог №2 https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2120898154

Avito Все категории Поиск по объявлениям [Найти](#)

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж

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



160 000 Р
или предложите свою цену

8 915 810-51-60

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь



160 000 ₺

или предложите свою цену

О гараже

Тип гаража: Кирпичный

Охрана: Нет

8 915 810-51-60

Написать сообщение

Расположение

Ивановская обл., Кинешма, ул. Фабричный двор, 23

[Показать карту](#)

Описание

место под гараж, есть смотровая яма, стены не полные, бетонный пол, электричество, требуется крыша, примерно 7х6, номер 98, крыша провалилась зимой и часть стены, заниматься некогда, возможен торг, имеется возможность передвинуть стену, будет 7х7, или поставить блочный

№ 2120898154 · 18 января в 18:31 · 11252 просмотра (+16 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Аналог № 3 https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3043725062



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 24 м²

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



75 000 ₺

или предложите свою цену

8 915 840-72-99

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Эковклад: -9 кг CO₂



75 000 ₹

или [предложите свою цену](#)

О гараже

Площадь: 24 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

8 915 840-72-99

[Написать сообщение](#)

Расположение

Ивановская обл., Кинешма

[Показать карту](#) ▾

Спросите у продавца

Здравствуйте! [➤](#)

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Описание

Продам кирпичный гараж, 6/4. в районе завода автоагрегат. света нет, но есть возможность подключить. Находится на склоне, на машине подъехать туда проблематично, но возможно. крыша монолит, немного Подтекает. Пол бетон, немного не доделан. Имеются 2 продуктовые большие ямы во весь рост. Из документов ТОЛЬКО ДКП.

Пользователь
Частное лицо

Эковклад: -9 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

№ 3043725062 · 7 января в 21:56 · 9562 просмотра (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

		Всего листов <u>8</u>
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета	
	регистрационный № _____	
Титульный лист	(подпись) _____	(инициалы, фамилия) _____
	« _____ » _____ г.	
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить V):		
<input checked="" type="checkbox"/>	- о постановке на государственный кадастровый учет здания	
<input type="checkbox"/>	- о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____	
<input type="checkbox"/>	- о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ в связи с образованием части здания	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:		
бюджетное стационарное учреждение социального обслуживания Ивановской области "Кинешемский психоневрологический интернат "Новинки"		
<small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>		
Подпись _____ Директор Учреждения	Дата « 5 » декабря 2013 г.	
Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ		
3. Сведения о кадастровом инженерере:		
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества)	Протасова Дарья Алексеевна	
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера	37-12-22	
Контактный телефон	8(49331) 5-35-71, 8-920-378-72-21	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером		
155800. Ивановская область, г. Кинешма, ул. Советская, дом №6, офис 5, e-mail: megevanie2011@yandex.ru		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица		
ООО "ВЕСТАН"		
Подпись _____ Протасова Д.	Дата « 21 » 11 2013 г.	
Место для оттиска печати кадастрового инженера		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ**Содержание**

№ п/п	Разделы технического плана здания	Номера листов
1	2	3
1	Титульный лист	1
2	Содержание	2
3	Исходные данные	3
4	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
5	Описание местоположения здания на земельном участке	5
6	Характеристики здания	6
7	Схема расположения здания на земельном участке	7
8	Чертеж контура здания	8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ				
Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания				
№ п/п	Наименование документа		Реквизиты документа	
1	2		3	
1	Кадастровый план территории		37/301/11-23294 . Выдан 03.05.2011	
2	Распоряжение Озакреплении за государственным стационарным учреждением социального обслуживания системы социальной защиты населения "Психоневрологический интернат "Новинки" государственного имущества на праве оперативного управления		№41 . Выдан 08.09.1997	
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания				
Система координат <i>местная</i>				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	
1	Тахеометр SOUTH NTS-365R	серийный номер S57993	Свидетельство о поверке № 0330/118 от 30.05.2013 г. действительно до 30.05.2014 г.	
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание				
№ п/п	Кадастровый номер			
1	2			
-	-			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек контура здания		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1-4	Геодезический метод
2. Точность определения координат характерных точек контура здания		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
-	1-4	вычислено с использованием программного обеспечения Credo DAT 3.1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ				
Описание местоположения здания на земельном участке				
Сведения о характерных точках контура здания				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mт), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
-	1	348662,04	2285944,63	0,1
-	2	348673,64	2285934,67	0,1
-	3	348678,14	2285940,90	0,1
-	4	348666,34	2285950,38	0,1
-	1	348662,04	2285944,63	0,1



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	37:07:030105
4	Адрес (описание местоположения) здания	
	Субъект Российской Федерации	Ивановская область
	Муниципальное образование	р-н Кинешемский
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	д Новинки (Горковское СП)
	Улица (проспект, пер. и др.)	Парковая
	Номер дома	-
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Иное описание местоположения	-
5	Назначение здания	Нежилое здание
6	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	-
7	Материал наружных стен здания	Кирпичные
8	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	1974
9	Общая площадь здания (Р), м2	112,8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема расположения здания на земельном участке



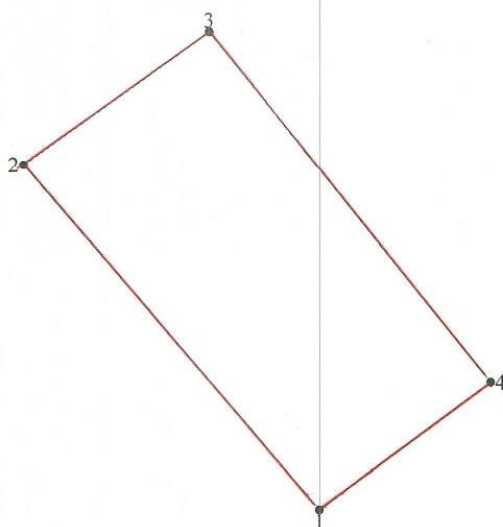
Условные обозначения:

-  - вновь образованная часть контура, сведения о которой достаточны для определения её местоположения
-  - граница кадастрового квартала

37:07:030105 - обозначение квартала

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертеж контура здания



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- 1 - характерная точка контура, сведения о которой позволяют однозначно определить её на местности
- - вновь образованная часть контура, сведения о которой достаточны для определения её местоположения

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 000923

Балансодержатель
Структурное подразделение
Наименование объекта (полное)
Назначение объекта
Организация - изготовитель (поставщик)
Вид объекта
Местонахождение объекта (адрес)
Ответственное (-ые) лицо (-а)
Единица измерения: руб

бюджетное стационарное учреждение социального обслуживания Ивановской области "Кинешемский дом-интернат"
Кирпичный сарай шестнадцатиквартирного дома
Сарай к 16 ти кв.дому : КИРПИЧ,КРОВЛЯ-ШИФЕР 16кв.дом площадь 112,8 кв.м, адрес: ул. Парковая д 11
недвижимое
(недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое)
Ивановская обл., Кинешемский р-н, д.Новинки, ул. Парковая, д.11
Соколова Татьяна Алексеевна

Форма по ОКУД
Дата открытия
Дата закрытия
по ОКПО
Амортизационная группа
по ОКПО
Аналитическая группа
Номер*
по ОКЕИ
Дата формирования карточки (по требованию)

КОДЫ
0504031
01.01.1974
03154347
9
10
383

Инвентарный номер 1101020041

Номер счета 10320000000000000000 4.101.12.310

Дата формирования карточки (по требованию) 15.01.2024

1. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертеж и т.п.	Номер(код) объекта (детали)			Дата выпуска, изготовления (иное)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)			
	реестровый	заводской	иной			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		0		01.01.1974	01.01.1974				

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта		Первоначальная амортизация		Первоначальное обесценение		Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость								
изменение стоимости объекта	документ	балансовая (восстановительная) стоимость	срок полезного использования	дата окончания	норма, %			сумма начисленной амортизации	метод начисления						
причина	наименование, номер	дата операции	сумма	дата окончания	месячная	годовая	наименование	начало начисления	окончание начисления						
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
		01.01.1974	245 150,40	360	Январь 2004	0,278	3,333	245 150,40	Линейный	Февраль 1974	Январь 2004				0,00
По состоянию на дату формирования:			Итого	245 150,40	Итого		245 150,40	Итого		Итого		Итого		0,00	

Справочно балансовая стоимость в валюте _____ код по ОКВ _____ сумма _____
(наименование валюты)

* Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект (недвижимость).

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Оборотная сторона ф. 050/4031

Отметка о принятии объекта к учету

Документ		
наименование	дата	номер
		1

Отметка о выбытии объекта

Документ			Причина списания
наименование	дата	номер	

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная		местонахождение объекта	Ответственное(-ые) лицо(-а)	Проведение ремонта						
дата	номер			документ			сумма затрат	гарантийный талон (сертификат)		
1	2	3	4	наименование	дата	номер	8	номер	дата	срок действия
	00000015	ИНТЕРНАТ ОС	Цветков Михаил Николаевич							
25.07.2017	00000090	Административно-хозяйственная часть (Интернат МЗ)	Лебедев Евгений Борисович							
06.09.2017	00000093	ИНТЕРНАТ ОС	Цветков Михаил Николаевич							
16.11.2018	00000083	здания и сооружения	Цветков Михаил Николаевич							
29.11.2019	00000255	здания и сооружения	Рахимов Николай Хамитжанович							
21.01.2020	00000004	здания и сооружения	Соколова Татьяна Алексеевна							
24.04.2020	00000100	здания и сооружения	Цветков Михаил Николаевич							
29.05.2020	00000140	здания и сооружения	Соколова Татьяна Алексеевна							
04.09.2020	00000167	здания и сооружения	Рахимов Николай Хамитжанович							
15.09.2020	00000184	здания и сооружения	Соколова Татьяна Алексеевна							
09.06.2021	00000063	здания и сооружения	Цветков Михаил Николаевич							
09.07.2021	00000110	здания и сооружения	Соколова Татьяна Алексеевна							
13.08.2021	00000148	здания и сооружения	Цветков Михаил Николаевич							
02.09.2021	00000192	здания и сооружения	Соколова Татьяна Алексеевна							
03.06.2022	00000038	здания и сооружения	Цветков Михаил Николаевич							
07.07.2022	00000077	здания и сооружения	Соколова Татьяна Алексеевна							
19.08.2022	00000095	здания и сооружения	Цветков Михаил Николаевич							
14.09.2022	00000123	здания и сооружения	Соколова Татьяна Алексеевна							
09.06.2023	0000-000009	здания и сооружения	Цветков Михаил Николаевич							
13.07.2023	0000-000063	здания и сооружения	Соколова Татьяна Алексеевна							
25.08.2023	0000-000116	здания и сооружения	Цветков Михаил Николаевич							

08.09.2023	0000-00018 2	здания и сооружения	Соколова Татьяна Алексеевна							
------------	-----------------	---------------------	--------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	основной объект	Материалы, размеры и прочие сведения				Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.п.)					
		наименование важнейших комплектующих (деталей, узлов, пристроек, приспособлений и принадлежностей), относящихся к основному объекту				наименование		единица измерения		количество (масса)	
		3	4	5	6	объекта (детали)	драгоценного материала	наименование	код по ОКЕИ		
1	2					7	8	9	10	11	
Сведения кадастрового учета:											
- Кадастровый номер	37:07:030105:114										
- Количество этажей	1										
- Общая площадь (м2)	112,8										
- Это помещение	Нет										
Прочее:											
- Кадастровый номер	37:07:030105:114										

* Для животных (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, масть, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах).
Приложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чертеж, модель, тип, марка и др.) на _____ л. в _____ экз.

Карточку заполнил Бухгалтер 2 категории  Таланова О.В.
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Лист 3

Данные объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.09.2023г.			
Кадастровый номер:		37:07:030105:114	
5	Завлечены в судебном порядке залоги требования	данные отсутствуют	
6	Сведения и выражения в отношении залога и заложенного имущества	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Правонаризации и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

кадастровый номер объекта недвижимости	 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРВИСА ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТООБРАБОТКИ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ	подпись, фамилия
--	---	------------------

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Данные объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.09.2023г.			
Кадастровый номер:		37:07:030105:114	
Схема размещения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

кадастровый номер объекта недвижимости	 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРВИСА ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТООБРАБОТКИ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ	подпись, фамилия
--	---	------------------

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №7



Фото №8



ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
strosvet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 2566

27.07.2018 г.

**Коновалов
Олег Александрович**

Включен(а) в реестр членов от 27.07.2018 г.
Реестровый номер 2566

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 26.07.2018 г.

Исполнительный директор
М. О. Ильин

000532

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

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке

Диплом действителен на территории Российской Федерации

Регистрационный номер 262

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

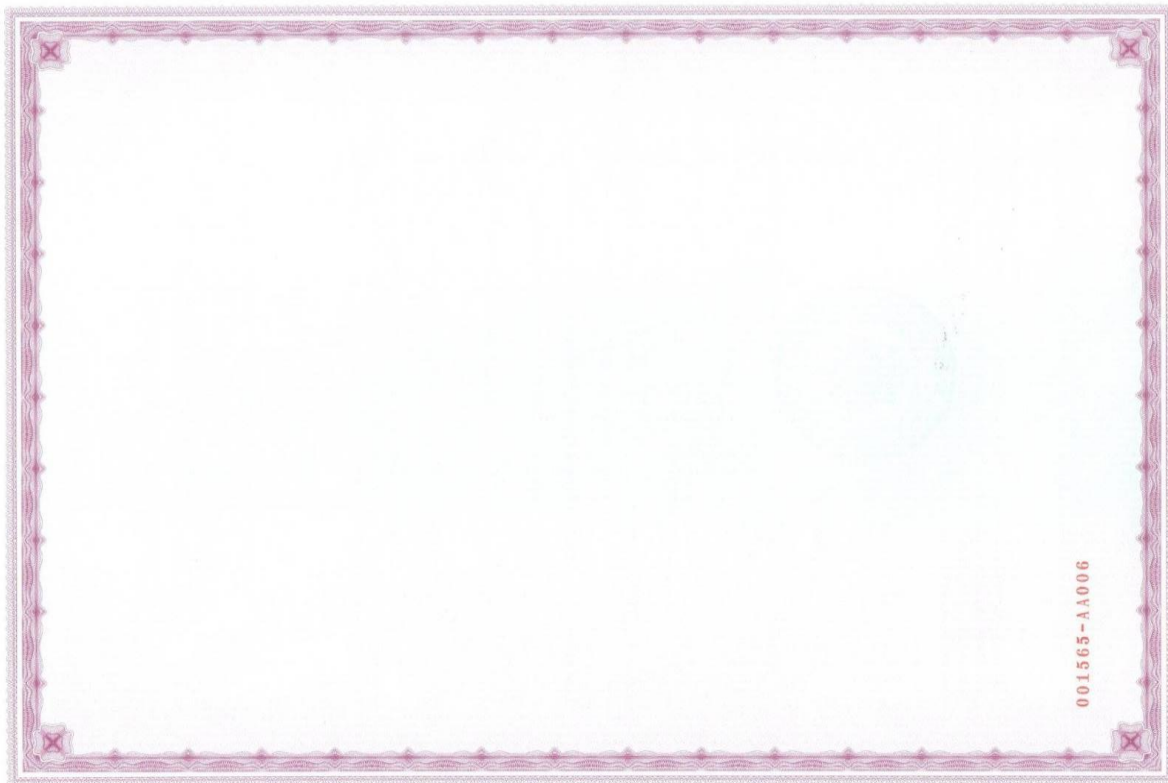
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 983098

Настоящий диплом выдан Коновалову
Олегу Александровичу
в том, что он(а) с 04 октября 2005 г. по 26 мая 2006 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ «Московской
финансово-промышленной
академии (МФПА)»
по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 мая 2006 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Коновалова
Олега Александровича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

г. Москва 2006





001565-АА006







**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

«23» марта 2023 г.

г. Иваново

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Коновалов Олег Александрович
Паспортные данные: 24 23 128233, выдан УМВД России по Ивановской области 13.03.2023 г.
Адрес регистрации: 155805 Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Бекренева, д. 3, кв. 25

2. **СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2.

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области
153000 г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «26» марта 2023 г. по «25» марта 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, за исключением Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)**.

4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)**.

4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей)**.

5. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 3 300,00 (Три тысячи, триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «06» апреля 2023 г.

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

6. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба задержку заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценок, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

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

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действия (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. **СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3., 10.4.4. и 10.4.4.1.

10. **ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. **УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефону, указанному в таблице:

электронная почта:	okonovalev@yandex.ru
телефонная связь:	79109883790

Страхователь	Страховщик
Коновалов Олег Александрович	ИНГОССТРАХ
7493259957, 7493259958	№2

СТРАХОВАТЕЛЬ: Коновалов Олег Александрович

От Страхователя: _____
Ист. Коновалов Олег Александрович

От Страховщика: _____

007669-KAZ

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

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

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

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

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

ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

СТРАХОВОЕ ВМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.п. 10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки и соответствия с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Соглашающимися способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1.1. и п.1.2.1. настоящего Договора.

13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Ищество с ограниченной ответственностью "БизнесОценка"

Ит Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:
Итп. Кочеткова К.С., тел. 7493259057, 7493259058



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-561-036999/23 от 23 марта 2023 г.

г. Иваново, Россия
1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка»
Юридический адрес: 159800 Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, д. 9, корп. 2
ИНН: 3703012446
E-mail: rosbiznesocenka@mail.ru

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, 7-й Петровский пр., д.12, стр. 2
Фонд СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области
153000, Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30
E-mail: kof@ingosstrah.ru, info@ingosstrah.ru, info@ivanovo.ingos.ru
Тел.: 7493259057; 7493259058
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ И ВОЗМОЖНОСТИ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С «26» марта 2023 г. по «25» марта 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящим Договором покрываются требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

СТРАХОВАЯ СУММА И ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, РАЗШИВА:

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 00 (Пять миллионов рублей).

4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей).

4.3. Формулы по настоящему Договору не устанавливаются.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (Шесть тысяч триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «06» апреля 2023 г.

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

РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» марта 2017 г.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования и ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее - Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и поняты.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовыми договорами) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов правил оценочной деятельности;

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением Страхователем со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

Страхователь

Страховщик