



«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор ООО «БАСКО»

Д. Н. Батулин

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 455-23

Заказчик:	
Организационно-правовая форма	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНЖЕНЕРНАЯ КОММУНИКАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ»
Сокращенное наименование	ООО «ИНЖЕНЕРНАЯ КОММУНИКАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ»
ОГРН	1113702008750
Дата присвоения ОГРН	31.03.2011г.
Дата государственной регистрации	31.03.2011г.
Место нахождения	153040, Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Строителей, д. 94
Объекты оценки:	
Наименование	Объекты недвижимости в количестве 3 объектов
Цель оценки:	
Определение стоимости объектов оценки, вид которой определяется в задании на оценку.	
Вид стоимости, определенный заданием на оценку:	
Рыночная (в соответствии с Приложением №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 Федеральный стандарт «ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)»)	
Предполагаемое использование результатов оценки:	
Результат оценки предполагается использовать для урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в порядке § 7 главы 9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»	

1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Информация по отчету об оценке		
Дата составления отчета об оценке	26 сентября 2023 года	Порядковый номер отчета об оценке
		455-23

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Договор на проведение оценки б/н между ООО «ИНЖЕНЕРНАЯ КОММУНИКАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ» в лице конкурсного управляющего Чучмана М. Р. и ООО «БАСКО» в лице генерального директора Батулина Д. Н. от 18.09.2023 г.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объектов оценки, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки приведена ниже:

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки			Балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок	37:24:040136:105	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, дом 1	Аренда	Ипотека в силу закона; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.10.2015г.; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.01.2021г.			Сведения не представлены
2	Земельный участок	37:24:040136:3002	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, у дома 1	Аренда	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.12.2017г.			Сведения не представлены
3	Объект незавершенного строительства	-	Обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, дом 1	Собственность	Документально подтвержденные сведения о наличии ограничений (обременений) отсутствуют			Сведения не представлены
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Стоимость, руб., полученная с применением подхода			Итоговая стоимость, руб. (НДС не облагается)*	
				Затратного	Сравнительного	Доходного		
1	Земельный участок	37:24:040136:105	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, дом 1	Не определялась	1133882,00	Не определялась	1134000,00	
2	Земельный участок	37:24:040136:3002	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, у дома 1	Не определялась	3997511,00	Не определялась	3998000,00	
3	Объект незавершенного строительства	-	Обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, дом 1	29410779,00	Не определялась	Не определялась	29411000,00	

* В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ: Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения при исчислении налога на добавленную стоимость (НДС).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки

Результат оценки предполагается использовать для урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в порядке § 7 главы 9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Иное применение итоговой стоимости объектов оценки не предусмотрено.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки	Балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок	37:24:040136:105	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, дом 1	Аренда	Ипотека в силу закона; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.10.2015г.; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.01.2021г.	Сведения не представлены
2	Земельный участок	37:24:040136:3002	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, у дома 1	Аренда	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.12.2017г.	Сведения не представлены
3	Объект незавершенного строительства	-	Обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, дом 1	Собственность	Документально подтвержденные сведения о наличии ограничений (обременений) отсутствуют	Сведения не представлены

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-15403144 от 04.02.2022г.	
Договор аренды земельного участка №С-3/4-1495 от 05.10.2012г. (фрагмент)	
Архитектурные решения 19с/09 – АР. Раздел. Архитектурная компания «Сентябрь» г. Иваново, 2010г. (фрагмент)	
Архитектурные решения 14с/13 – АР. Рабочая документация. Архитектурная компания «Сентябрь» г. Иваново, 2013г. (фрагмент)	
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке	
Реквизиты лица, владеющего объектами оценки	
Организационно-правовая форма	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНЖЕНЕРНАЯ КОММУНИКАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ»
Сокращенное наименование	ООО «ИНЖЕНЕРНАЯ КОММУНИКАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ»
ОГРН	1113702008750
Дата присвоения ОГРН	31.03.2011г.
Дата государственной регистрации	31.03.2011г.
Место нахождения	153040, Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Строителей, д. 94
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Аренда; Собственность
Цель оценки	
Целью оценки является определение стоимости объектов оценки, вид которой определяется в задании на оценку.	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Результат оценки предполагается использовать для урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в порядке § 7 главы 9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»	
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	
Отчет об оценке объектов оценки действителен только для предполагаемого использования результатов оценки.	
Вид стоимости	
Рыночная (в соответствии с Приложением №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 Федеральный стандарт «ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)»)	
Дата оценки	
Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки	26.09.2023г.
Срок проведения оценки	
Дата заключения договора на проведение оценки – дата составления отчета об оценке.	
Форма составления отчета об оценке в соответствии со ст. 11 Закона об оценке [2] и п. 3–5 ФСО VI	
Отчет составляется на бумажном носителе	
Общие допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
<ol style="list-style-type: none"> Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты оценки будут отчуждены на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов оценки. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объекты оценки. Предполагается, что права на объекты оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объекты оценки считаются свободными от каких-либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке. Информация, предоставленная Заказчиком оценки и Собственником объектов оценки, подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе. Информация, используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Обязательно Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объекты оценки, строительной-технической, технологической экспертизы объектов оценки; экологической экспертизы, аудиторской проверки финансовой отчетности. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объектах оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов, представленных Заказчиком и визуальном осмотре объектов оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объектов оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объектов оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ: Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения при исчислении налога на добавленную стоимость (НДС). В силу п. 5 ст. 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» имеющиеся обременения при определении стоимости не учитывались. Стоимость объектов оценки определяется как «условно свободных», то есть не обремененных правами третьих лиц. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объектов оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Оценщик не проводит осмотр объектов оценки, а при определении стоимости использует фотоматериал Заказчика при этом Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объектов на дату фотофиксации, проведенной Заказчиком и дату оценки одинаково. Представленные фотоматериалы и документация позволяют определить стоимость объектов оценки без проведения осмотра. Расчеты выполняются средствами Microsoft Office, с применением округлений, ввиду чего при пересчете значений иным способом могут возникать отклонения от значения, указанного в отчете. 	
Законодательные акты для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	
Не предусмотрены	

Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку
Не предусмотрены
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку
Не предусмотрены

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНЖЕНЕРНАЯ КОММУНИКАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ»
Сокращенное наименование	ООО «ИНЖЕНЕРНАЯ КОММУНИКАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ»
ОГРН	1113702008750
Дата присвоения ОГРН	31.03.2011г.
Дата государственной регистрации	31.03.2011г.
Место нахождения	153040, Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Строителей, д. 94
Сведения об оценщике (юридическом лице, являющимся исполнителем услуги)	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАСКО»
Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ООО «БАСКО».
ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	1042202274168
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	23.09.2004г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	656038, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Союза Республик, 30 кв. 35
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-731-141976/22. Страховщик: СПАО «ИНГОСТРАХ». Лимит ответственности: 5000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	с 21.01.2023г. по 20.01.2024г.
Сведения о независимости оценщика (юридического лица, являющегося исполнителем услуги)	
1. Оценщик не имеет имущественного интереса в объектах оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. 2. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.	
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил
Отчество	Николаевич
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, 12.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Выписка из реестра членов Ассоциации СРО «СОЮЗ» от 27.01.2022 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04 июля 2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 029381-1 от 10.09.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 10.09.2021 г. №217, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 10.09.2024г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-731-141972/22. Страховщик: СПАО «ИНГОСТРАХ». Лимит ответственности: 5000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 21.01.2023г. по 20.01.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 06.10.2003 года (19 лет)
Контактный телефон оценщика	8-933-933-1661
Адрес электронной почты оценщика	dbatulin@mail.ru
Перечень лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организации и специалисты):	Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Квалификация лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организациях и специалистах):	Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организациях и специалистах)	Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Сведения о независимости оценщика	
1. Оценка объектов оценки проводится Оценщиком, который не является акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика. 2. Оценщик не имеет имущественного интереса в объектах оценки, и не состоит с акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика в близком родстве или свойстве. 3. В отношении объектов оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора. 4. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика. 5. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. 6. Отсутствует вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объектов оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объектов оценки.	

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты оценки будут отчуждены на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
3. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов оценки.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
5. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объекты оценки. Предполагается, что права на объекты оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объекты оценки считаются свободными от каких-либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
6. Информация, предоставленная Заказчиком оценки и Собственником объектов оценки, подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
7. Информация, используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.
8. Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объекты оценки, строительно-технической, технологической экспертизы объектов оценки; экологической экспертизы, аудиторской проверки финансовой отчетности.
9. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объектах оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов, представленных Заказчиком и визуальном осмотре объектов оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объектов оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
11. В отсутствие документально подтвержденных прав третьих лиц в отношении объектов оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
12. В соответствии с п. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ: Операции по реализации имущества и (или) имущества прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения при исчислении налога на добавленную стоимость (НДС).
13. В силу п. 5 ст. 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» имеющиеся обременения при определении стоимости не учитывались. Стоимость объектов оценки определяется как «условно свободных», то есть не обремененных правами третьих лиц.
14. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объектов оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
15. Оценщик не проводит осмотр объектов оценки, а при определении стоимости использует фотоматериал Заказчика при этом Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объектов на дату фотофиксации, проведенной Заказчиком и дату оценки одинаково. Представленные фотоматериалы и документация позволяют определить стоимость объектов оценки без проведения осмотра.
16. Расчеты выполняются средствами Microsoft Office, с применением округлений, ввиду чего при пересчете значений иным способом могут возникать отклонения от значения, указанного в отчете.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «СОЮЗ», членом которой является Оценщик
Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки при проведении оценки данного объекта оценки
Указанные стандарты являются обязательными к применению в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**Нормативные документы, литература и иные источники информации, использованные при проведении оценки:**

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
- Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «СОЮЗ», членом которой является Оценщик
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.
- Справочники оценщика недвижимости./ под ред. Л. А. Лейфера. – Н. Н., 2022
- Справочник «Жилые дома 2020. Укрупненные показатели стоимости строительства», серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-Инвест», 2020
- Индексы цен в строительстве, выпуск 114, М, КО-Инвест, 2021г. (январь 2021)

Индексы цен в строительстве, выпуск 118, М, КО-Инвест, 2022г. (январь 2022)
 Индексы цен в строительстве, выпуск 122, М, КО-Инвест, 2023г. (январь 2023)
 Методика определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404)
 Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
 Общественные сведения, опубликованные в средствах массовой информации, отчеты, аналитические материалы, статистические данные, прогнозы, правовые и нормативные акты РФ.
 Справочно-аналитический материал специалиста: нормы и правила, справочники по эксплуатации и капитальному ремонту; методики определения износа; рыночной стоимости; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения.
 Ресурсы всемирной информационной сети Интернет.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-15403144 от 04.02.2022г.
 Договор аренды земельного участка №С-3/4-1495 от 05.10.2012г. (фрагмент)
 Архитектурные решения 19с/09 – АР. Раздел. Архитектурная компания «Сентябрь» г. Иваново. 2010г. (фрагмент)
 Архитектурные решения 14с/13 – АР. Рабочая документация. Архитектурная компания «Сентябрь» г. Иваново. 2013г. (фрагмент)

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки №1				
Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки
Земельный участок	37:24:040136:105	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, дом 1	Аренда	Ипотека в силу закона; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.10.2015г.; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.01.2021г.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-15403144 от 04.02.2022г.

Сведения о физических свойствах объекта оценки

Источник сведений	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-15403144 от 04.02.2022г.
-------------------	--

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ивановской области
 полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.02.2022, поступившего на рассмотрение 03.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
04.02.2022г № КУВИ-001/2022-15403144	
Кадастровый номер:	37:24:040136:105
Номер кадастрового квартала:	37:24:040136
Дата присвоения кадастрового номера:	06.04.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, дом 1.
Площадь, м2:	196 +/- 5
Кадастровая стоимость, руб.	141 5267
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:24:000030:2201
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства многоэтажной жилой пристройки к дому с размещением на нижних этажах объектов общественного назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Чучман Михаил Романович

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
04.02.2022г. № КУВИ-001/2022-15403144		
Кадастровый номер:		37:24:040136:105
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	26.03.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	37-37-01/110/2014-174
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.03.2014 с 26.03.2014 на 84 месяца
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве жилого дома, выдан 30.12.2013, дата государственной регистрации: 28.01.2014, номер государственной регистрации: 37-37-01/049/2014-080 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2013 (является его неотъемлемой частью), выдан 27.01.2014 Дополнительное соглашение от 17.03.2014г. к Договору участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2013г., выдан 17.03.2014, дата государственной регистрации: 26.03.2014, номер государственной регистрации: 37-37-01/110/2014-174
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
04.02.2022г. № КУВИ-001/2022-15403144		
Кадастровый номер:		37:24:040136:105
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5.2	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	08.05.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	37-37-01/159/2013-221
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.05.2013 с 08.05.2013 по 2 квартал 2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	участники долевого строительства
	основание государственной регистрации:	Договор №1 участия в долевом строительстве жилого дома, выдан 04.04.2013, дата государственной регистрации: 08.05.2013, номер государственной регистрации: 37-37-01/159/2013-221
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5.3	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	17.02.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	37-37-01/055/2007-399
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.09.2005 с 30.09.2005 г по 30.08.2007 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Инженерная коммуникационная компания", ИНН: 5702643760, ОГРН: 1113702008750
	основание государственной регистрации:	Постановление Главы города Иванова №2876, № 2876, выдан 09.10.2006, дата государственной регистрации: 16.05.2007, номер государственной регистрации: 37-37-01/055/2007-399 Постановление Главы города Иванова №2978, № 2978, выдан 30.09.2005 Сопашенке, выдан 19.10.2005 Договор аренды земельного участка №С-2/04-1053, № С-2/04-1053, выдан 19.10.2005

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.02.2022г. № КУВИ-001/2022-15403144		Кадастровый номер: 37:24:040136:105	
		Договор переуступки права аренды земельного участка, выдан 21.12.2011, дата государственной регистрации: 17.02.2012, номер государственной регистрации: 37-37-01/009/2012-827	
		Соглашение от 14.02.2013 о внесении изменений в договор аренды земельного участка № С-2/04-1053, выдан 19.10.2005, дата государственной регистрации: 25.04.2013, номер государственной регистрации: 37-37-01/159/2013-566	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.02.2022г. № КУВИ-001/2022-15403144		Кадастровый номер: 37:24:040136:105	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Источник сведений

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.983562376294714,40.972981821460834/20/@1b4ulz5woh?text=37%3A24%3A040136%3A105&type=1&opened=37%3A24%3A40136%3A105>

Блокировка экрана

Источники: Яндекс.Карты, Яндекс.Объекты

Иск: Земельный участок 37:24:040136:105

Земельный участок 37:24:040136:105

для строительства многоквартирной жилой постройки и для размещения на территории объектов общественного назначения

Информация

Тип	Объект недвижимости
Тип	Земельный участок
Идентификатор	37:24:040136:105
Идентификатор	37:24:040136
Адрес	601 Ивановская г. Иваново ул. Тениста Белгородова дом 1
Площадь	196 кв. м
Категория	Ранее учтенный
Назначение	Земли населенных пунктов
Назначение	для строительства многоквартирной жилой постройки и для размещения на территории объектов общественного назначения
Площадь	-
Площадь в кв. м	1 389 711 кв. м
Дата регистрации	01.01.2021
Дата окончания	-
Дата регистрации	08.04.2022
Дата окончания	01.01.2028

Тема: Росреестр 37:24:040136:105 © 2022 © Росреестр 37:24:040136:105

Источник сведений

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Блокировка экрана

Источники: Яндекс.Карты, Яндекс.Объекты

Иск: lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата публикации сведений: 19.09.2022

Общая информация

Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Идентификатор объекта	37:24:040136:105
Дата регистрации сведений в Едином государственном реестре недвижимости	08.04.2022

Характеристики объекта

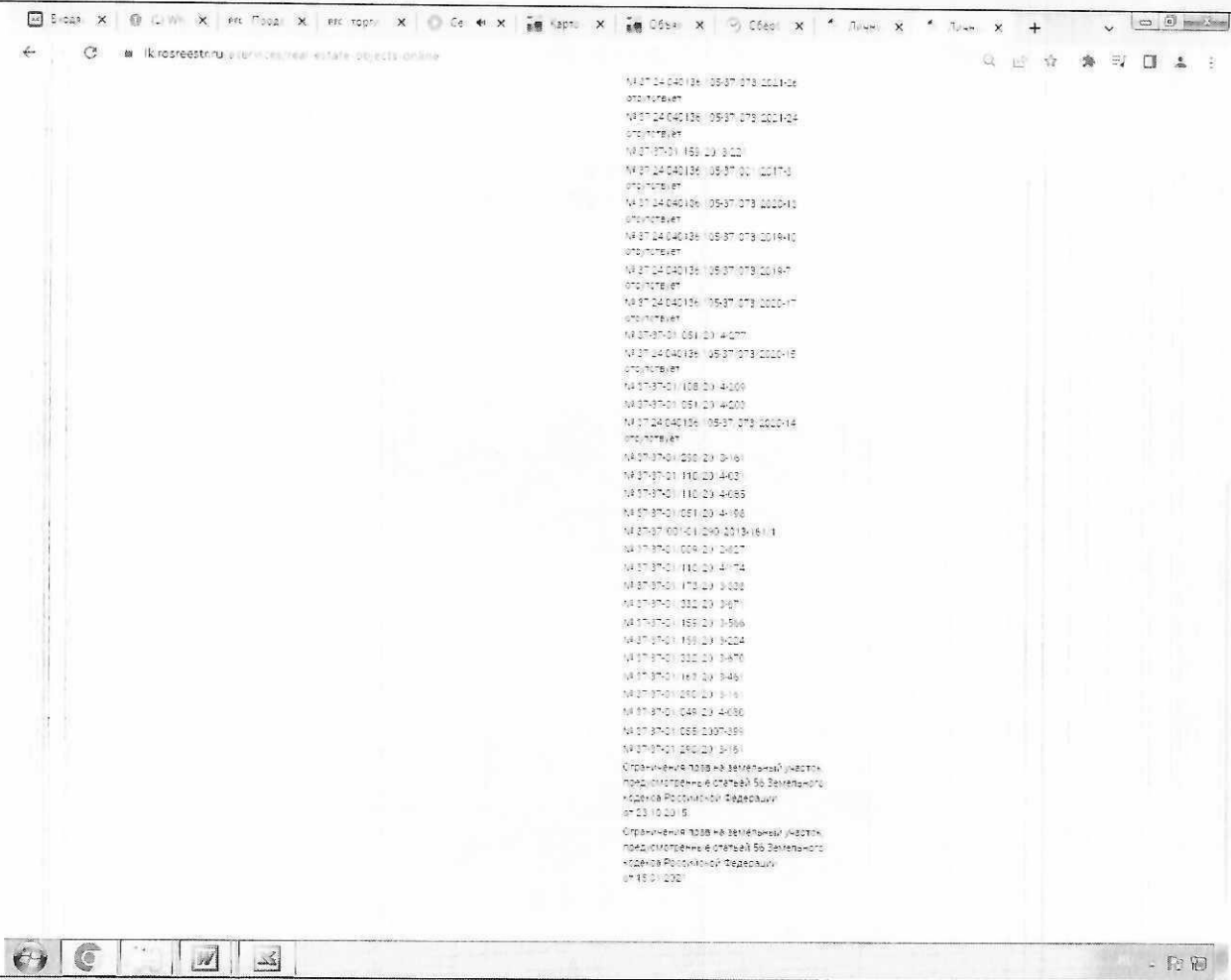
Адрес, местонахождение	601 Ивановская г. Иваново ул. Тениста Белгородова дом 1
Площадь, кв. м	196
Категория земель	Земли населенных пунктов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость на 01.01.2021	1415267,00
Дата окончания срока действия	01.01.2024
Дата окончания	08.12.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотечный залог
	№ 07:37:01:110:20:41:74:07:25:03:2014
	Форма
	№ 07:37:01:068:2007:000:07:20:09:2005
	Ипотечный залог
	№ 07:37:01:159:20:302:07:08:05:2013
	№ 07:24:040136:05:07:078:001:20
ипотека	
№ 07:37:01:002:20:3710	
№ 07:37:01:073:20:3:005	
№ 07:24:040136:05:07:078:001:20	
ипотека	
№ 07:37:01:002:20:3710	



Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости				
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости		Аренда		
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки				
Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки		Ипотека в силу закона; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.10.2015г.; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.01.2021г.		
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.		
Сведения об износе объекта оценки				
Сведения об износе		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют. Земельные участки износу (в понимании Оценщика) не подвержены.		
Сведения об устареваниях объекта оценки				
Сведения об устареваниях		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют. Земельные участки устареванию (в понимании Оценщика) не подвержены.		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки				
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, оценщиком не выявлены.				
Информация о текущем использовании объекта оценки				
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки				Земельный участок
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость				
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки				Не выявлены
Описание объекта оценки №2				
Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки
Земельный участок	37:24:040136:3002	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, у дома 1	Аренда	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.12.2017г.
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки				
<i>Договор аренды земельного участка №С-3/4-1495 от 05.10.2012г. (фрагмент)</i>				
Сведения о физических свойствах объекта оценки				
Источник сведений		<i>Договор аренды земельного участка №С-3/4-1495 от 05.10.2012г. (фрагмент)</i>		

1.3 Если Администрация предоставляет пользование имуществом после истечения срока Договора на тех же условиях на неопределенный срок, в этом случае каждая из сторон вправе в любой момент уведомить другую сторону об этом другим способом за десять дней при этом надлежащим образом уведомив Администрацию. Если Администрация не уведомит другую сторону об этом от Договора по истечении срока, указанного в Договоре, считается, что Администрация предоставляет пользование имуществом на тех же условиях на неопределенный срок.

1.4 Договор считается в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в государственную регистрацию недвижимости при наделении имущества в собственность и один экземпляр хранится в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Администрация города Иванова, город Иванов, площадь Революции, 8

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Ивановская коммуникационная компания», 153038, город Иваново, проспект Строителей, дом №4, ИНН 5702041750, ОГРН 1113702008750; свидетельство в государственной регистрации юридического лица от 31.03.2011 серия 37 № 501568783

10. Подписи Сторон

Арендодатель: Кудряшова Мария Александровна 05.10.2012

Арендатор: Медведова Мария Александровна 05.10.2012

Сделка в Договоре не подлежит государственной регистрации, так как является сделкой, не подлежащей государственной регистрации.

Handwritten signature and stamp of the landlord.

ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 0-0/04-1495

от 05.10.2012

Кадастровый № 37:24:04:01:06:3002

Мы, нижеподписавшиеся Администрация города Иванова от 05.10.2012 № 0/04-1495, Администрация города Иванова и ООО «Ивановская коммуникационная компания» (ИНН 57-02-041750, ОГРН 1113702008750) заключили настоящий Договор аренды земельного участка на основании Договора от 11.12.2011 № 0/04-1495, заключенного в соответствии с Законом Ивановской области от 01.07.2011 № 20-03/2011-001 «Об утверждении Порядка предоставления земельных участков в аренду гражданам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим строительство объектов недвижимости на территории населенных пунктов, расположенных в границах населенных пунктов, и для размещения объектов недвижимости на территории населенных пунктов».

1. Арендатор предоставляет в аренду земельный участок площадью 50 кв. м, кадастровый № 37:24:04:01:06:3002, расположенный в городе Иваново, Ивановская область, город Иваново, улица Ткачества Белороссова, в доме №4, участке для организации строительства площадки на период строительства многоквартирного жилого дома в доме №4, состоящем из 4-х подъездов, площадью земельного участка 50 кв. м, кадастровый № 37:24:04:01:06:3002.

2. Срок аренды земельного участка составляет 10 лет с 05.10.2012 на один год.

3. Режим и условия вывоза мусора определяются в соответствии с действующими законодательными актами Ивановской области и устанавливаются администрацией города Иванова. Режим вывоза мусора на территории, расположенной в границах населенных пунктов, устанавливается местной администрацией.

Источник сведений

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.983521844587,40.97306819762482/20/@1b4ulz5vg1?text=37%3A24%3A040136%3A3002&type=1&opened=37%3A24%3A040136%3A3002>

The screenshot shows a web browser window displaying the Rosreestr website. The search bar contains the text 'pkk.rosreestr.ru/#/search/56.983521844587,40.97306819762482/20/@1b4ulz5vg1?text=37%3A24%3A040136%3A3002&type=1&opened=37%3A24%3A040136%3A3002'. The search results show a land plot with the following information:

Информация	Значение
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	37:24:040136:3002
Адрес	Ивановская обл., Иваново ул. Ткачества Белороссова, в доме №4
Площадь участка	50 кв. м
Категория земель	земельный
Назначение	земельный участок
Цель назначения	для организации строительной площадки на период строительства многоквартирного жилого многоквартирного дома
Площадь участка	4 878,26725 кв.м
Дата регистрации	01.01.2011
Дата прекращения	-
Дата окончания аренды	08.04.2021
Дата окончания аренды	01.01.2023

Источник сведений

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Сведения об объекте

Земельный участок

Общая информация

Назначение: Земельный участок
 Категория: Земельный участок
 Код кадастрового плана: 50:08:0040106:03002
 Дата окончания срока действия: 29.09.2012

Характеристики объекта

Составляющая: Ивановская обл., Ивановское и Троицкое Белороссовское уездные поселения
 Типовой план: 651
 Категория земель: Земли населенных пунктов
 Вид использования: Для жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость: 408150178
 Дата определения: 01.01.2014
 Дата окончания: 05.12.2014

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Идентификатор: 50:08:0040106:03002/001/2014/00000000000000000000
 Описание: Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.12.2017

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости

Аренда

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.12.2017г.

Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки

В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.

Сведения об износе объекта оценки

Сведения об износе

В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют. Земельные участки износу (в понимании Оценщика) не подвержены.

Сведения об устареваниях объекта оценки

Сведения об устареваниях

В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют. Земельные участки устареванию (в понимании Оценщика) не подвержены.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, оценщиком не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки

На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Земельный участок

Информация о текущем использовании объекта оценки

На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Земельный участок

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

На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Не выявлены

Описание объекта оценки №93

Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки
Объект незавершенного строительства	-	Обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, дом 1	Собственность	Документально подтвержденные сведения о наличии ограничений (обременений) отсутствуют

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Архитектурные решения 19с/09 – АР. Раздел. Архитектурная компания «Сентябрь» г. Иваново. 2010г. (фрагмент)

Архитектурные решения 14с/13 – АР. Рабочая документация. Архитектурная компания «Сентябрь» г. Иваново. 2013г. (фрагмент)

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости

Собственность

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки

Документально подтвержденные сведения о наличии ограничений (обременений) отсутствуют

Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки

В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.

Сведения о физических свойствах объекта оценки

Источник сведений: *Архитектурные решения 19с/09 – АР. Раздел. Архитектурная компания «Сентябрь» г. Ива-*

СЕНТЯБРЬ

ООО "Компания БОСС"

Многоэтажная жилая пристройка к дому по улице
Танкиста Белороссова, 1 в г. Иванове

19с/09 - АР

Раздел 3

Архитектурные решения

Директор Шахматов В. М.
Гл. инженер Акимов В. В.
/ГИП Солдатова Н. В.



ИВАНОВО - 2010

Содержание	Наименование	Примечание
1	2	3
Раздел АР.ПЗ	Пояснительная записка	
19с/09-АР	Чертежи марки АР	

19с/09-АР.С		Лист	1	Листов	1
Содержание		Страниц	1	000	
Изм.	Кол. листов	№ док.	Подп.	Дата	
Разработ	Составил	Госпроект	Акимов		
ГИП	Госпроект	Акимов			
Исполнитель					

Проектируемая 9-ти этажная пристройка занимает угловое пространство между существующими домами. На 2-9 этажах (площадь этажа – 150,0 кв.м.) располагается 16 квартир, по две квартиры на этаже. На первом этаже встроены магазин продовольственных товаров; ниже отметки 0,000м техподполье.

Фасады двух стен почти симметричны, внутренняя планировка этому не противоречит. Цветовое решение фасадов подчеркивает симметричность и объединяет существующие дома с угловой вставкой в единый объем.

Окна проектируемых квартир ориентированы на юго-запад, по этому инсоляция жилых помещений отвечает нормативным требованиям.

Нормативную звукоизоляцию и теплоизоляцию квартир от внешнего воздействия обеспечивает утеплитель наружных стен (пенополистирол – 120мм) и двухкамерные стеклопакеты в оконных блоках из ПВХ.

Технико-экономические показатели:

площадь земельного участка – 196,0 кв.м.
 площадь застройки – 190,5 кв.м.
 общая площадь здания – 1445,0 кв.м.
 площадь встроенного магазина – 92,04 кв.м.
 количество квартир – 16 шт.
 жилая площадь квартир – 516,0 кв.м.
 общая площадь квартир – 956,8 кв.м.
 строительный объем – 5146,0 кв.м.

19с/09 - АР.ПЗ

Пояснительная записка

Изм.	Кол. изменений	№ док.	Подп.	Дата	Старая	Лист	Листов
		Соколов	Акимов				
		Токарева	Акимов				
					000		
					«Сентябрь»		



Ведомость чертежей

Лист	Наименование	Примечания
1	Общие данные по рабочим чертежам	
2	Фасады "1-7", "А-Д"	
3	Фасады "7-1", "Д-А"	
4	План отделочных работ техподполья	
5	План отделочных работ 1-го этажа	
6	План отделочных работ 2-5 этажей	
7	План отделочных работ 6-9 этажей	
8	План отделочных работ чердака	
9	Ведомость отделки помещений Экспликация полов Эскизы окон	
10	Спецификация заполнения проёмов	
11	Узлы примыкания оконных блоков к стенам	

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный инженер В. В. Акимов
 Главный инженер проекта Н. В. Солдатов
 А. В. Соколов

Пояснительная записка

Проектируемая 9-ти этажная пристройка занимает угловое пространство между существующими домами. На 2-9 этажах (площадь этажа – 150,0 кв.м.) располагается 16 квартир, по две квартиры на этаже. На первом этаже встроены магазин продовольственных товаров; ниже отметки 0,000м техподполье.

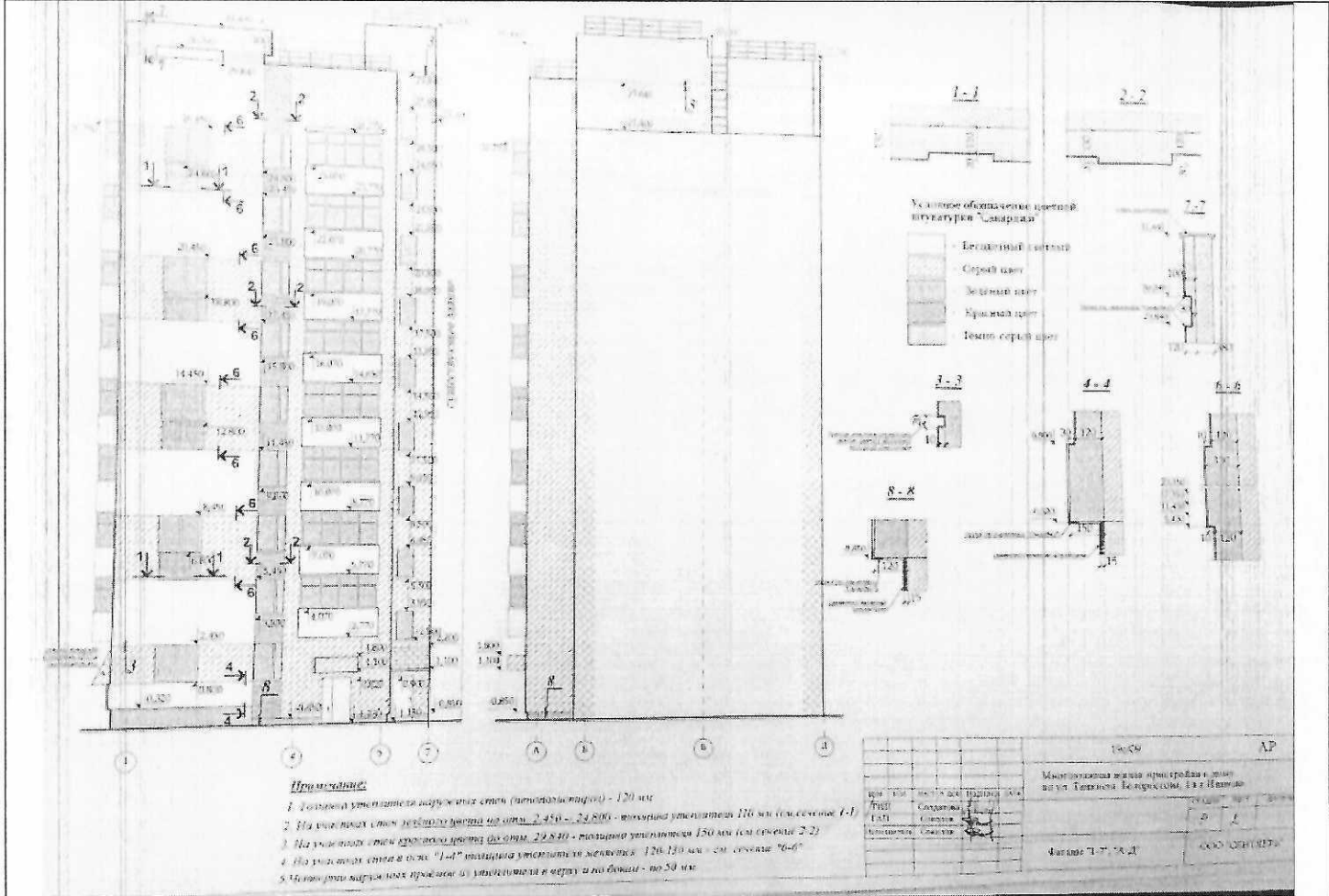
Фасады двух стен почти симметричны, внутренняя планировка этому не противоречит. Цветовое решение фасадов подчеркивает симметричность и объединяет существующие дома с угловой вставкой в единый объем.

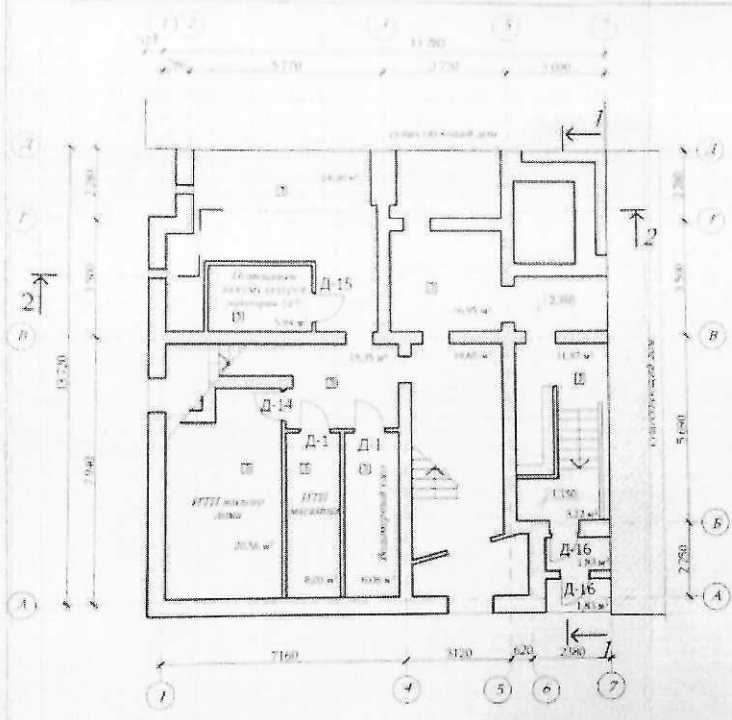
Площадь жилых помещений, согласно расчетам, отвечает нормативным требованиям. Нормативную звукоизоляцию и теплоизоляцию квартир от внешнего воздействия обеспечивает утеплитель наружных стен (пенополистирольные плиты марки ПСБ-С 35 ГОСТ 15588-86 толщина 120 мм) и двухкамерные стеклопакеты в оконных блоках из ПВХ.

Технико-экономические показатели

№	наименование	показатели	
		ед. изм.	значение
1	Площадь земельного участка	м2	196,0
2	Площадь застройки	м2	190,5
3	Общая площадь здания	м2	1445,0
4	Площадь встроенного магазина	м2	92,04
5	Количество квартир	шт.	16
6	Жилая площадь квартир	м2	516,0
7	Площадь квартир	м2	956,8
8	Строительный объем	м3	5146,0
	в т. ч. выше отм. 0,000		4783,0
	ниже отм. 0,000		363,0

				19с/09			М		
				Многоэтажная жилая пристройка к дому по ул. Танкиста Белоросская, 1 в г. Иваново					
ИМ	И.О.	ИП	И.О.	И.О.	И.О.	И.О.	И.О.	И.О.	И.О.
ИМП	Солдатов	Солдатов	Соколов	Акимов	Токарева	Акимов	Токарева	Акимов	Токарева
ГАП	Солдатов	Солдатов	Соколов	Акимов	Токарева	Акимов	Токарева	Акимов	Токарева
Архитектор	Солдатов	Солдатов	Соколов	Акимов	Токарева	Акимов	Токарева	Акимов	Токарева
Общие данные							000 «СЕНТЯБРЬ»		

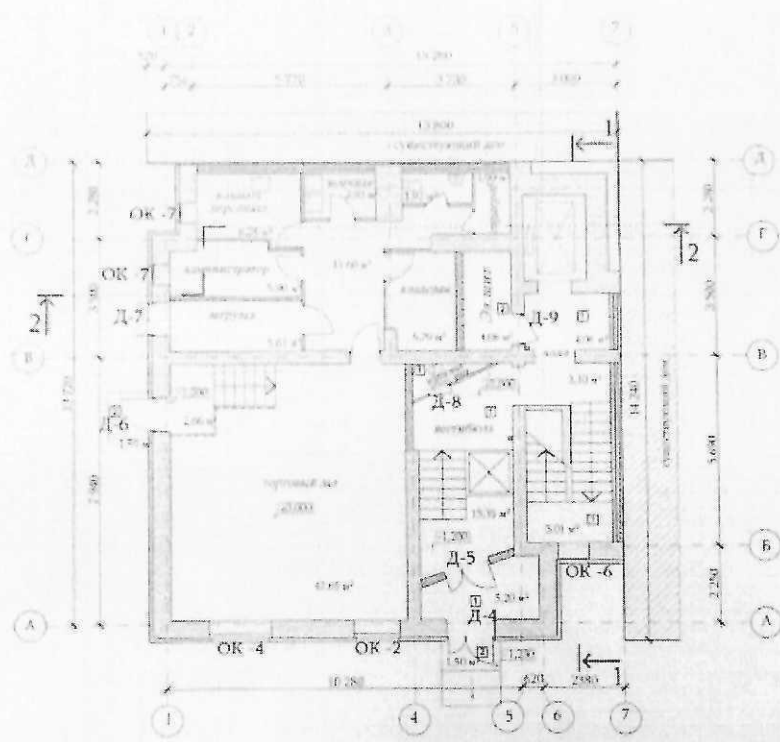




Условные обозначения
 □ Тип покрытия по эксплуатационному плану
 Д-1 Дверной блок

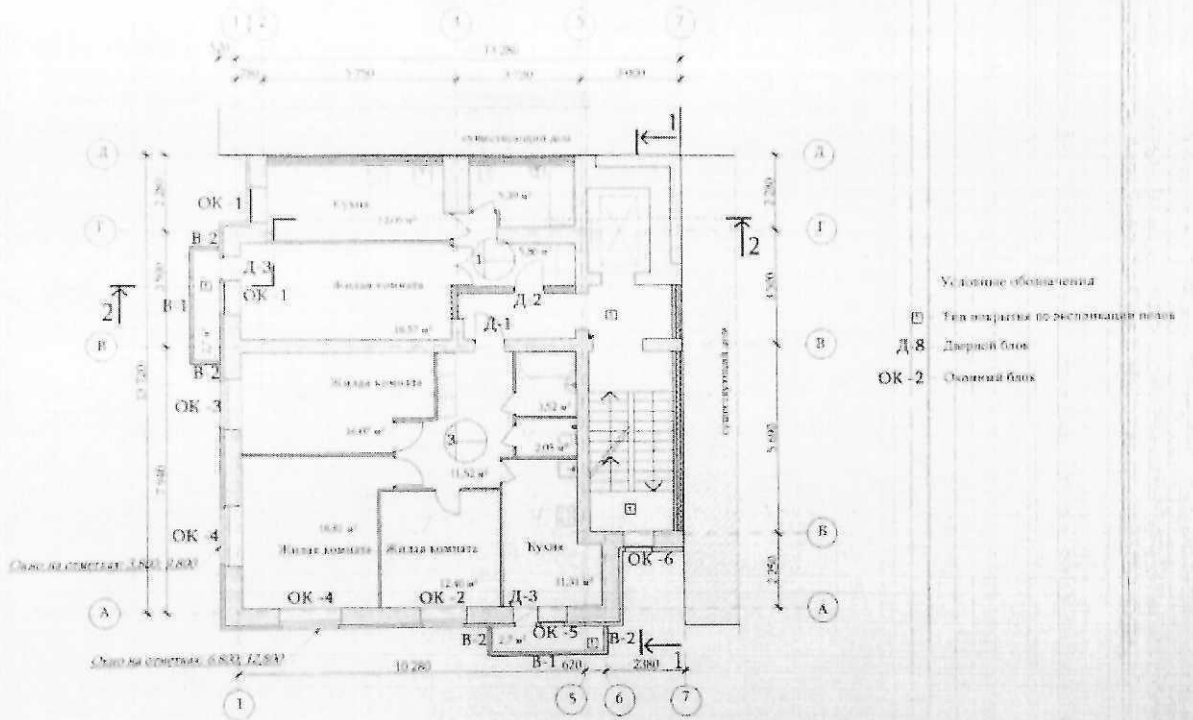
1. Разрез '1-1', '2-2' - см. комплект чертежей маршрута АС

						19.09		АР	
						Многоэтажная жилая пристройка к дому по ул. Танкиста Белороссала 1 в г. Иканове			
ИМ	ИМ	ИМ	ИМ	ИМ	ИМ	ИМ	ИМ	ИМ	ИМ
ТИП	ТИП	ТИП	ТИП	ТИП	ТИП	ТИП	ТИП	ТИП	ТИП
ТАИ	ТАИ	ТАИ	ТАИ	ТАИ	ТАИ	ТАИ	ТАИ	ТАИ	ТАИ
Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель
						План отделочных работ теплоизоляции		ОСО СЕНТЯБРЬ	

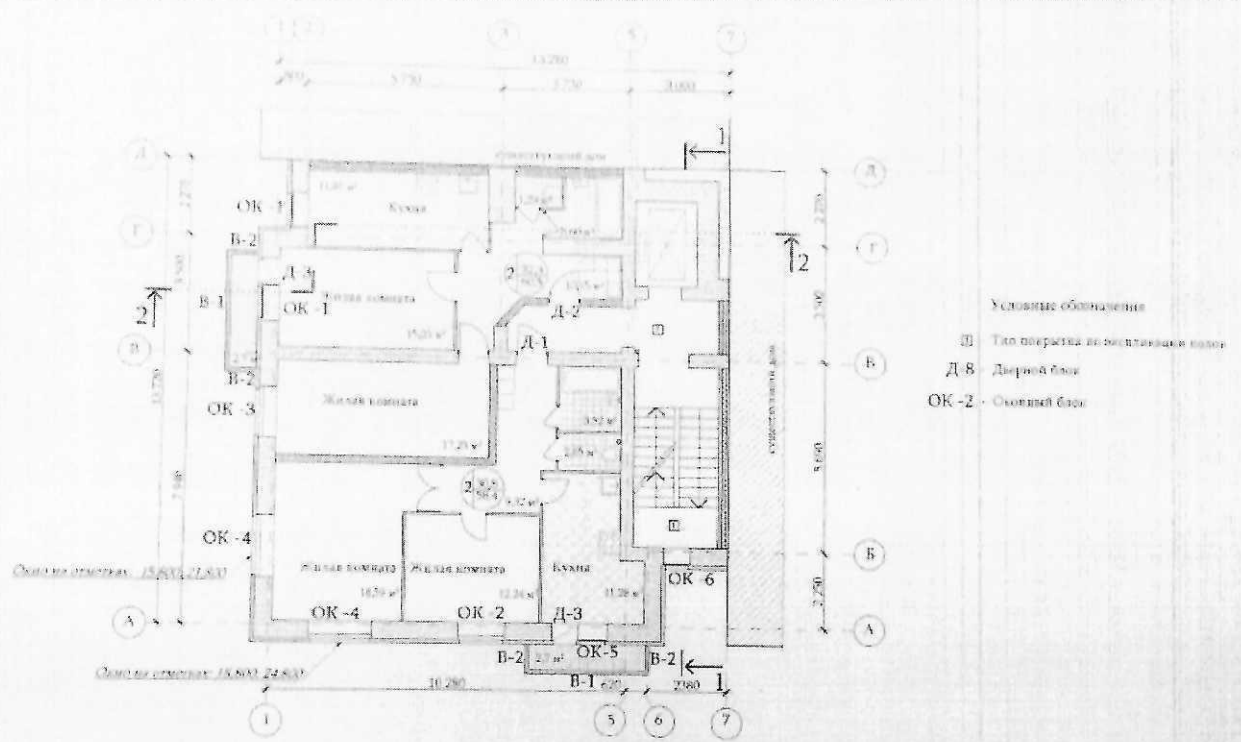


Условные обозначения
 □ Тип покрытия по эксплуатационному плану
 Д-8 Дверной блок
 ОК-2 Оконный блок

						19.09		АР	
						Многоэтажная жилая пристройка к дому по ул. Танкиста Белороссала 1 в г. Иканове			
ИМ	ИМ	ИМ	ИМ	ИМ	ИМ	ИМ	ИМ	ИМ	ИМ
ТИП	ТИП	ТИП	ТИП	ТИП	ТИП	ТИП	ТИП	ТИП	ТИП
ТАИ	ТАИ	ТАИ	ТАИ	ТАИ	ТАИ	ТАИ	ТАИ	ТАИ	ТАИ
Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель
						План отделочных работ 1-го этажа		ОСО СЕНТЯБРЬ	



						19.09			А		
						Многоэтажная жилая пристройка к дому по ул. Ташкиста Белоросская, 1 в г. Иваново					
ИМ	КОД	ИМ П	ИД П	КОД П	ИД П	КОД П	ИД П	КОД П	ИД П	КОД П	ИД П
ТАП		Создатель		Создатель		Создатель		Создатель		Создатель	
						План отделочных работ 2 + 5 этаж			ООО СЕНТЯБРЬ		



						19.09			А		
						Многоэтажная жилая пристройка к дому по ул. Ташкиста Белоросская, 1 в г. Иваново					
ИМ	КОД	ИМ П	ИД П	КОД П	ИД П	КОД П	ИД П	КОД П	ИД П	КОД П	ИД П
ТАП		Создатель		Создатель		Создатель		Создатель		Создатель	
						План отделочных работ 6 + 9 этаж			ООО СЕНТЯБРЬ		

Источник сведений

Архитектурные решения 14с/13 – АР. Рабочая документация. Архитектурная компания «Сентябрь» г. Иваново. 2013г. (фрагмент)

Корректировка 9-го этажа проекта
 "Многоэтажная жилая пристройка
 к дому по ул. Танкиста Белоросова,
 1 в г. Иваново с размещением на
 нижних этажах объектов общественного
 назначения

Рабочая документация

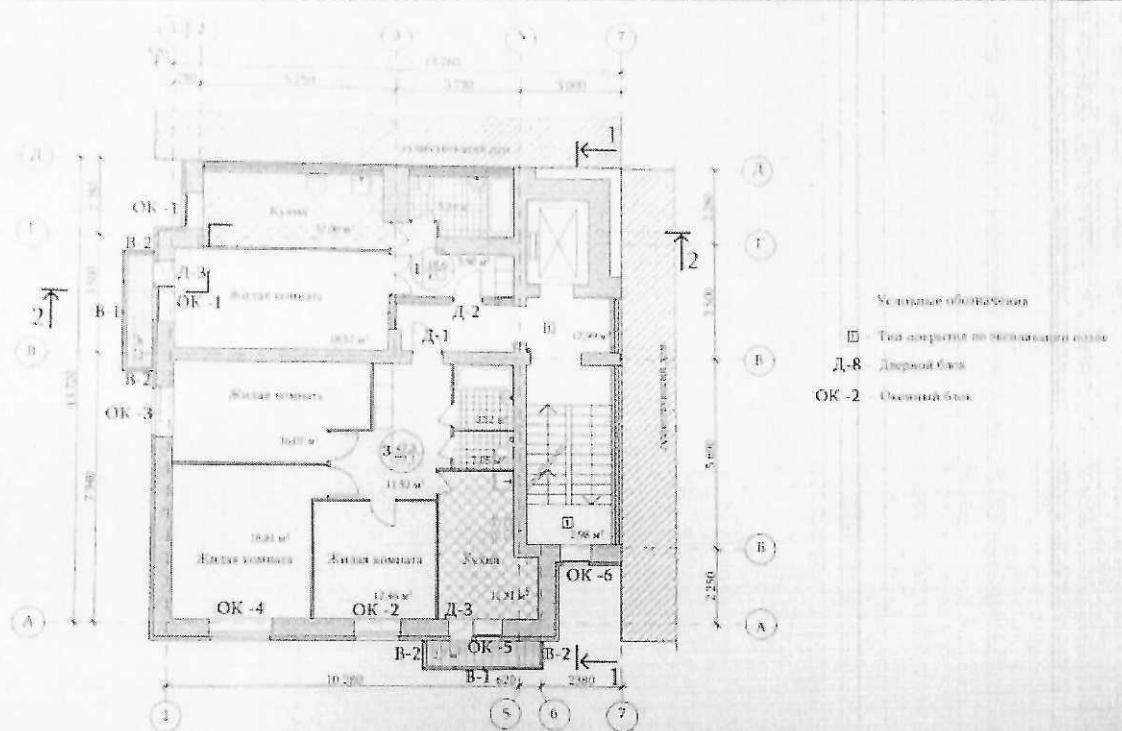
Архитектурные решения

14с/13 - АР

Шахмагов В.М.
 Акимов В. В.
 Токарева А. М.



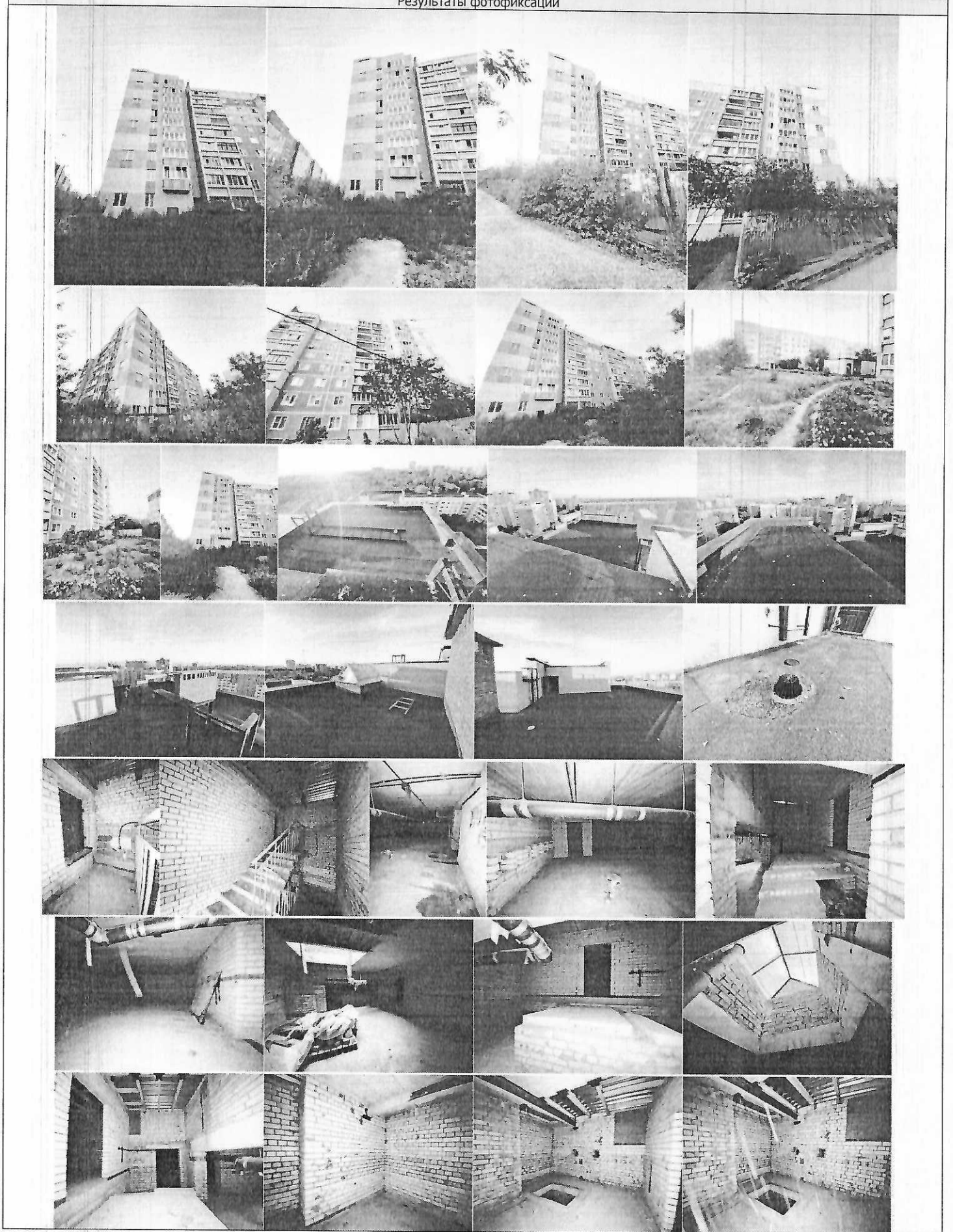
ИВАНОВО - 2013 г.

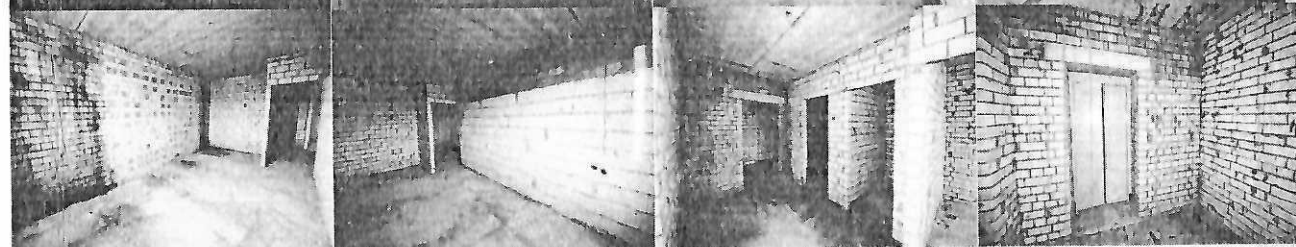
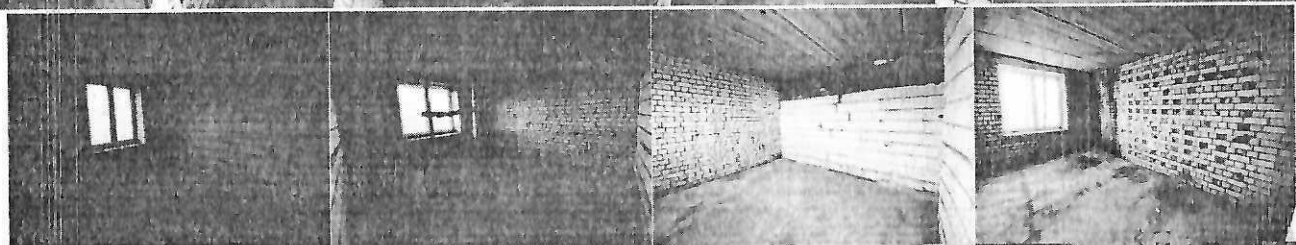
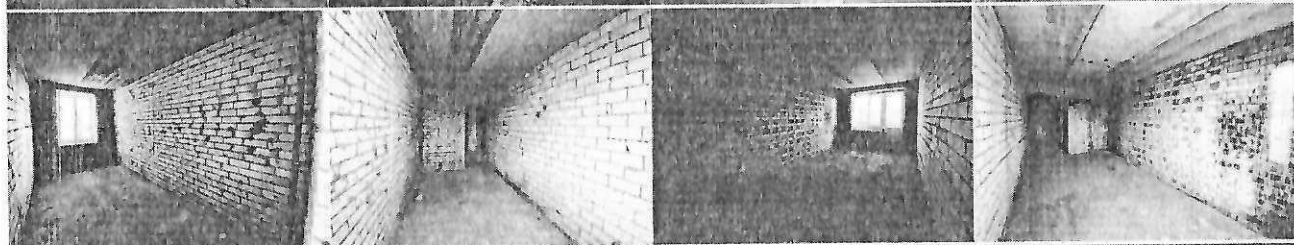
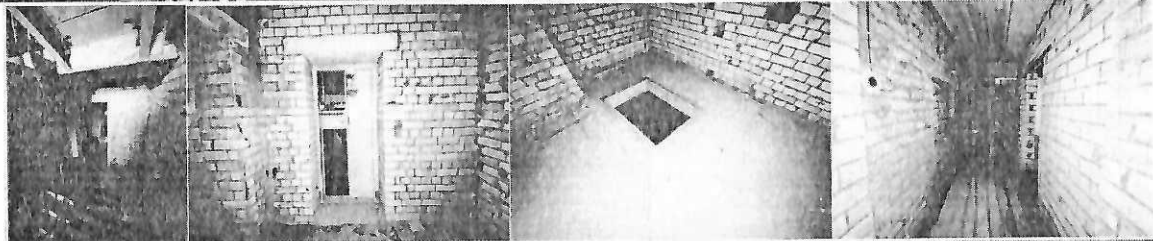
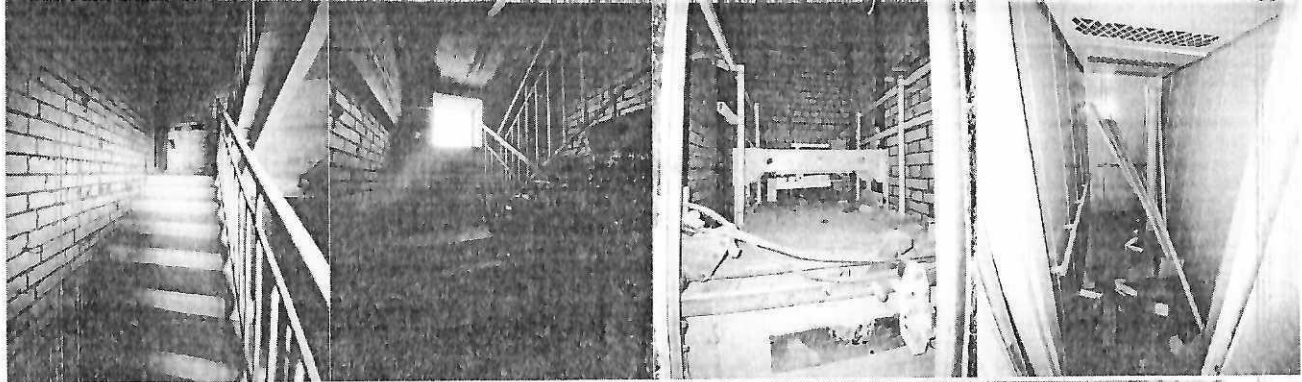


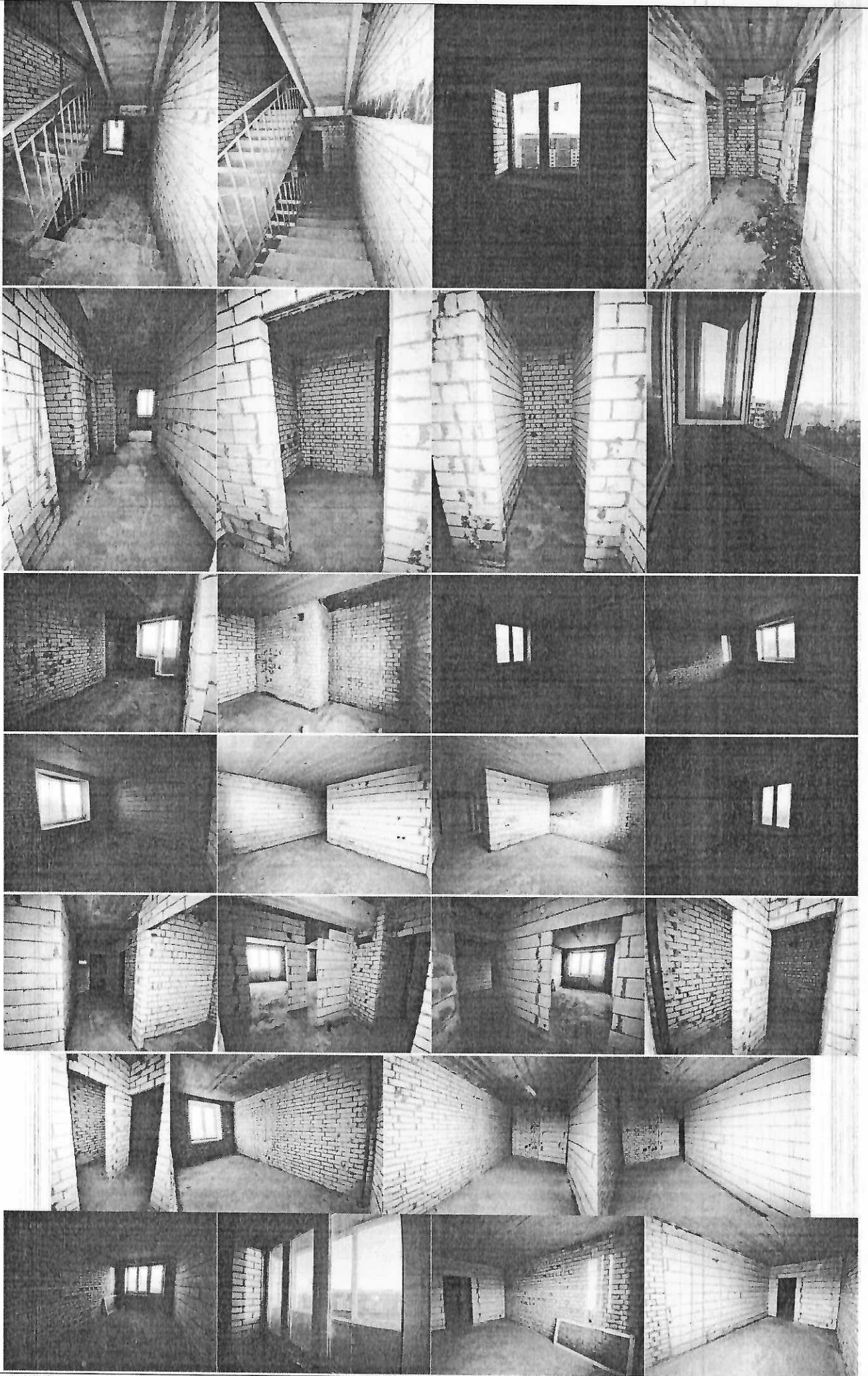
- Специальные обозначения
- Ш - Тип перекрытия по технологическим полам
 - Д-8 - Дверной блок
 - ОК-2 - Осевая линия

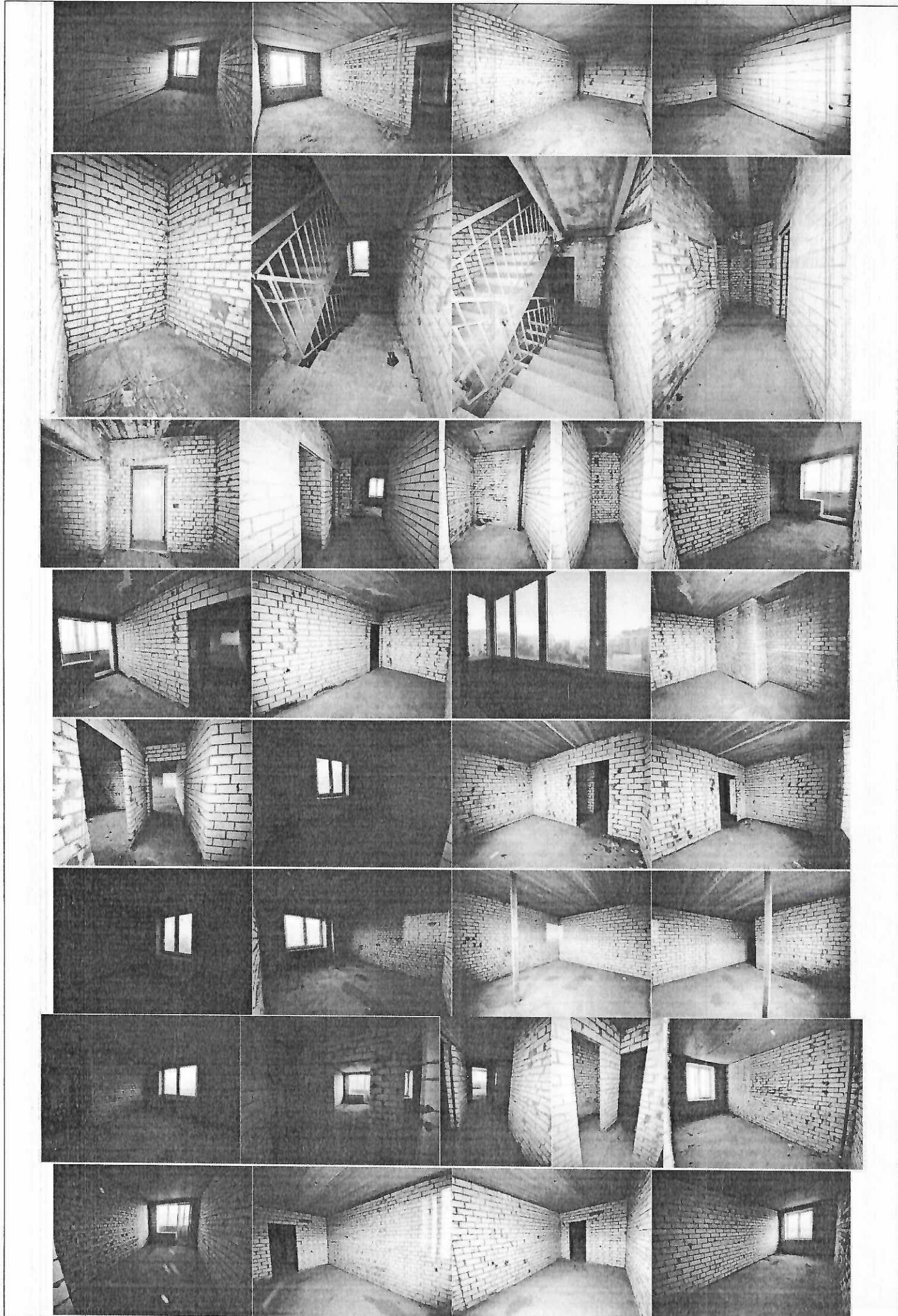
		14с/13	
Корректировка 9-го этажа проекта "Многоэтажная жилая пристройка к дому по ул. Танкиста Белоросова, 1 в г. Иваново с размещением на нижних этажах объектов общественного назначения"			
ИМ	Т.А.	ИМ	Т.А.
ИМ	Т.А.	ИМ	Т.А.
ИМ	Т.А.	ИМ	Т.А.
План отдельных работ 9-го этажа		ООО «СЕНТЯБРЬ»	

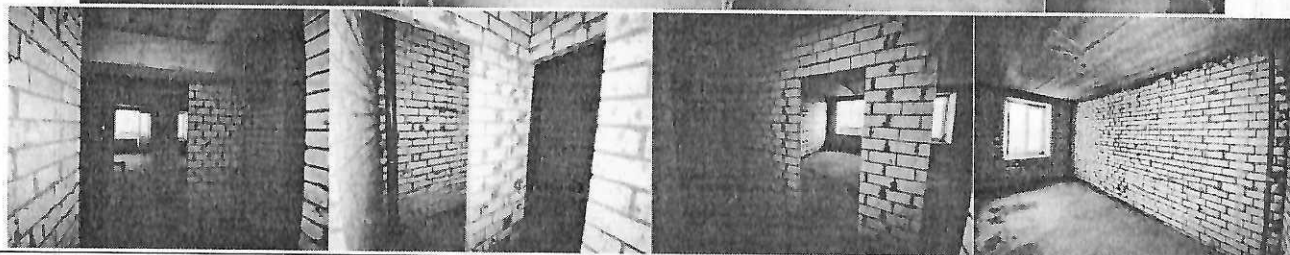
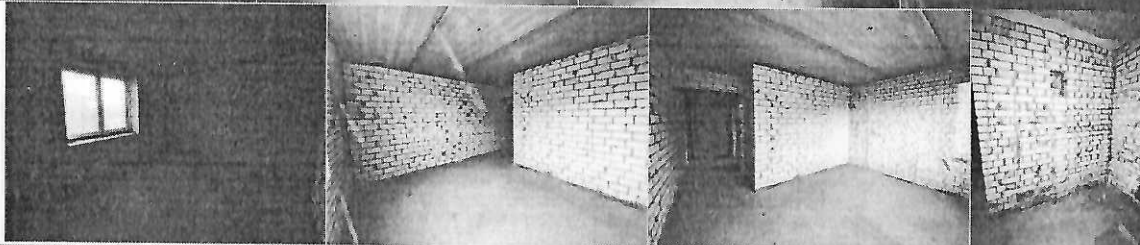
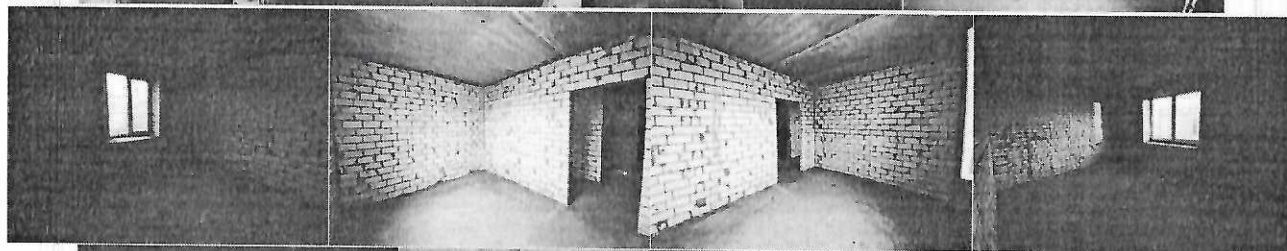
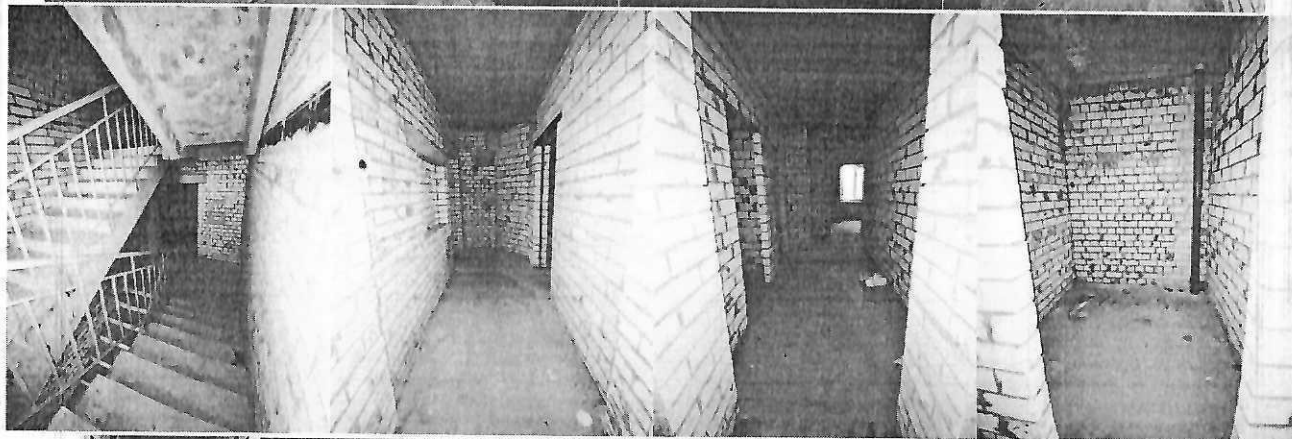
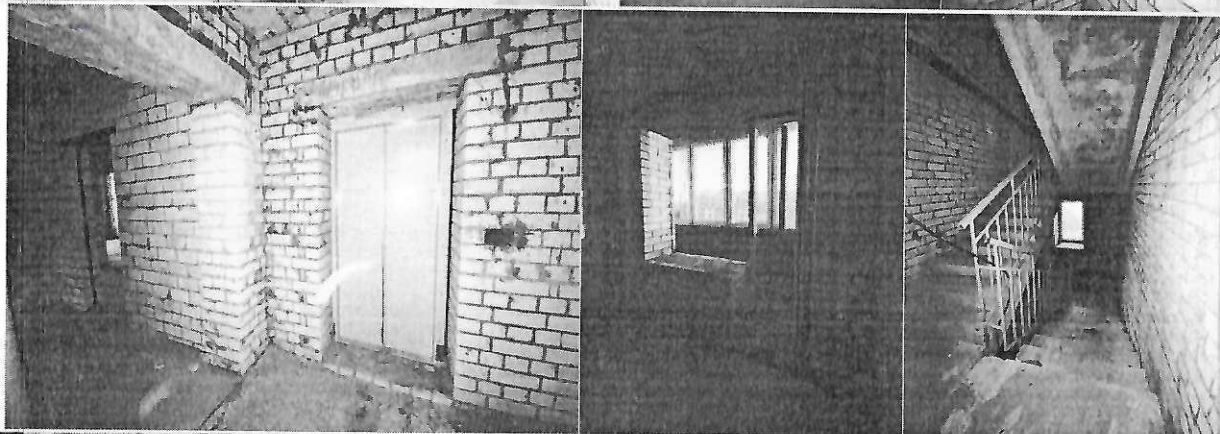
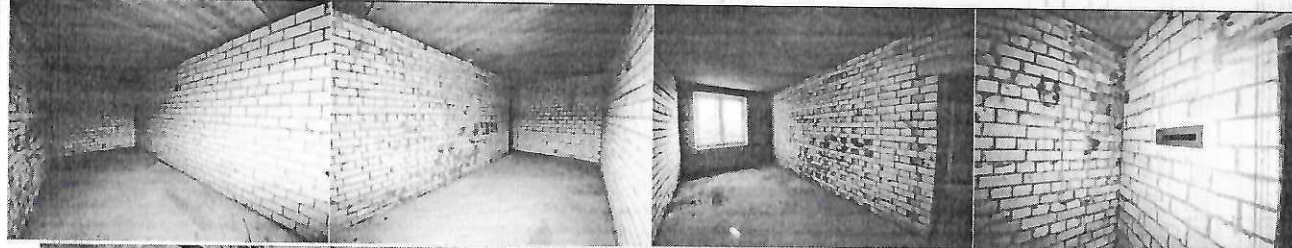
Сведения об износе объекта оценки	
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.
Сведения об устареваниях объекта оценки	
Сведения об устареваниях	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.

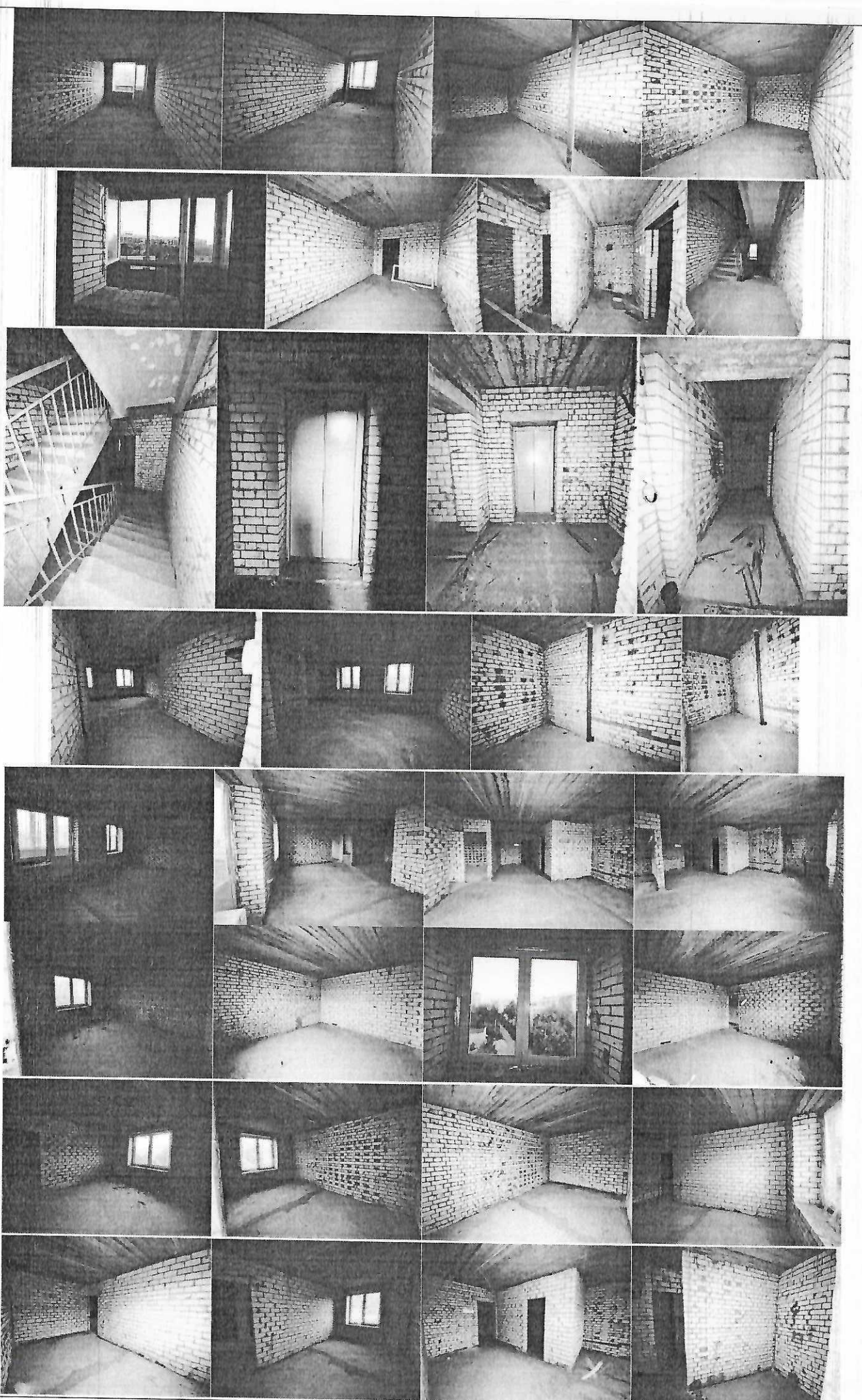


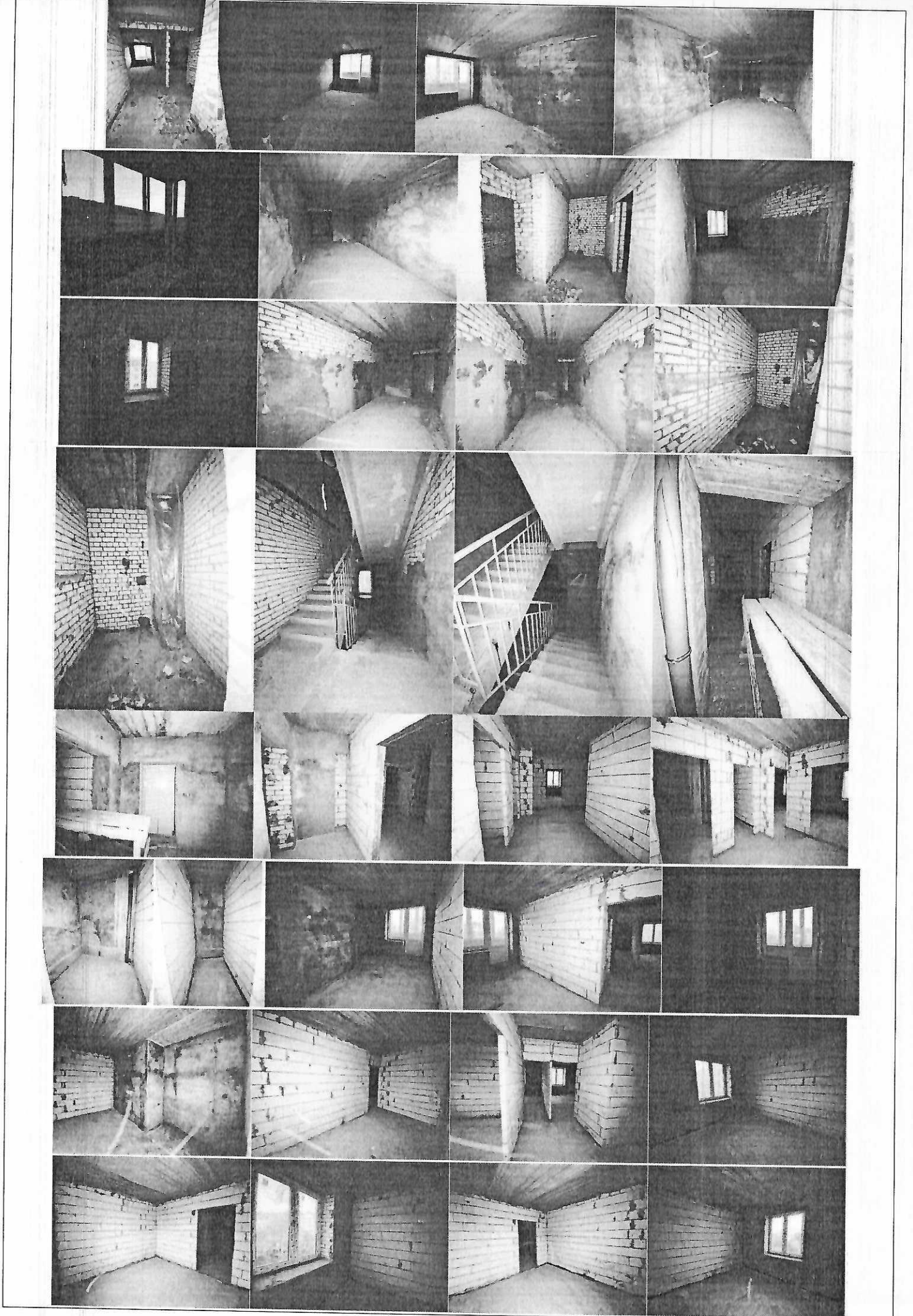


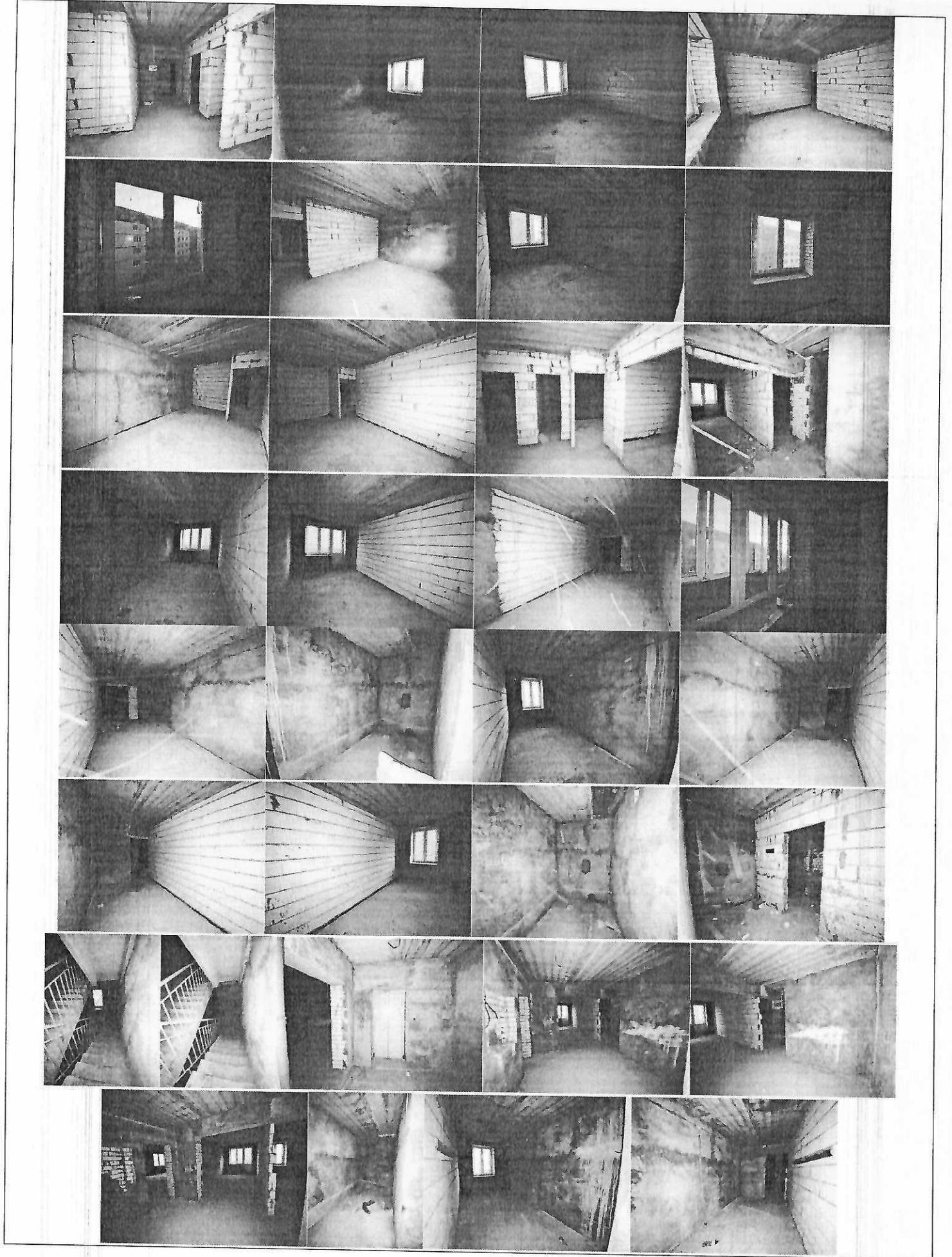


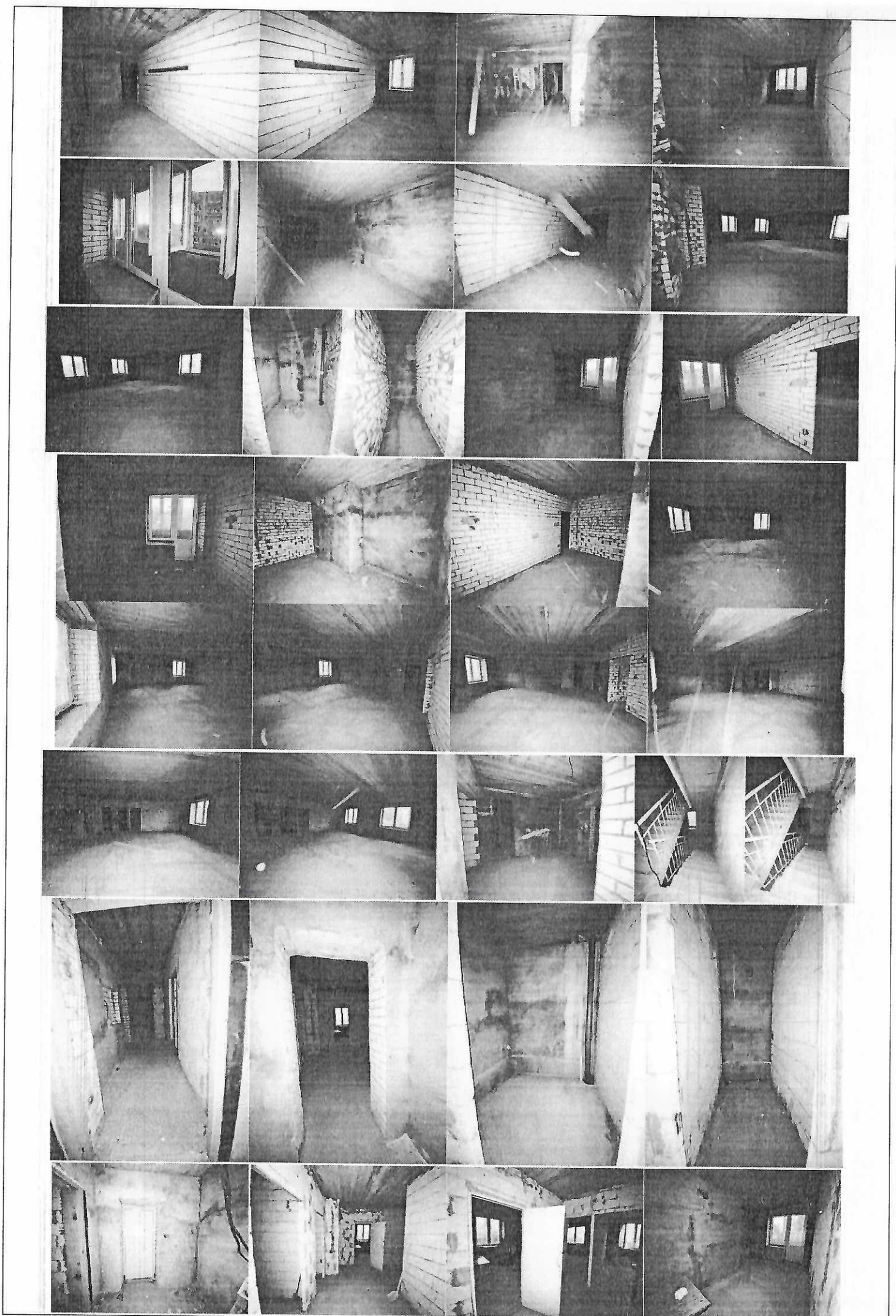


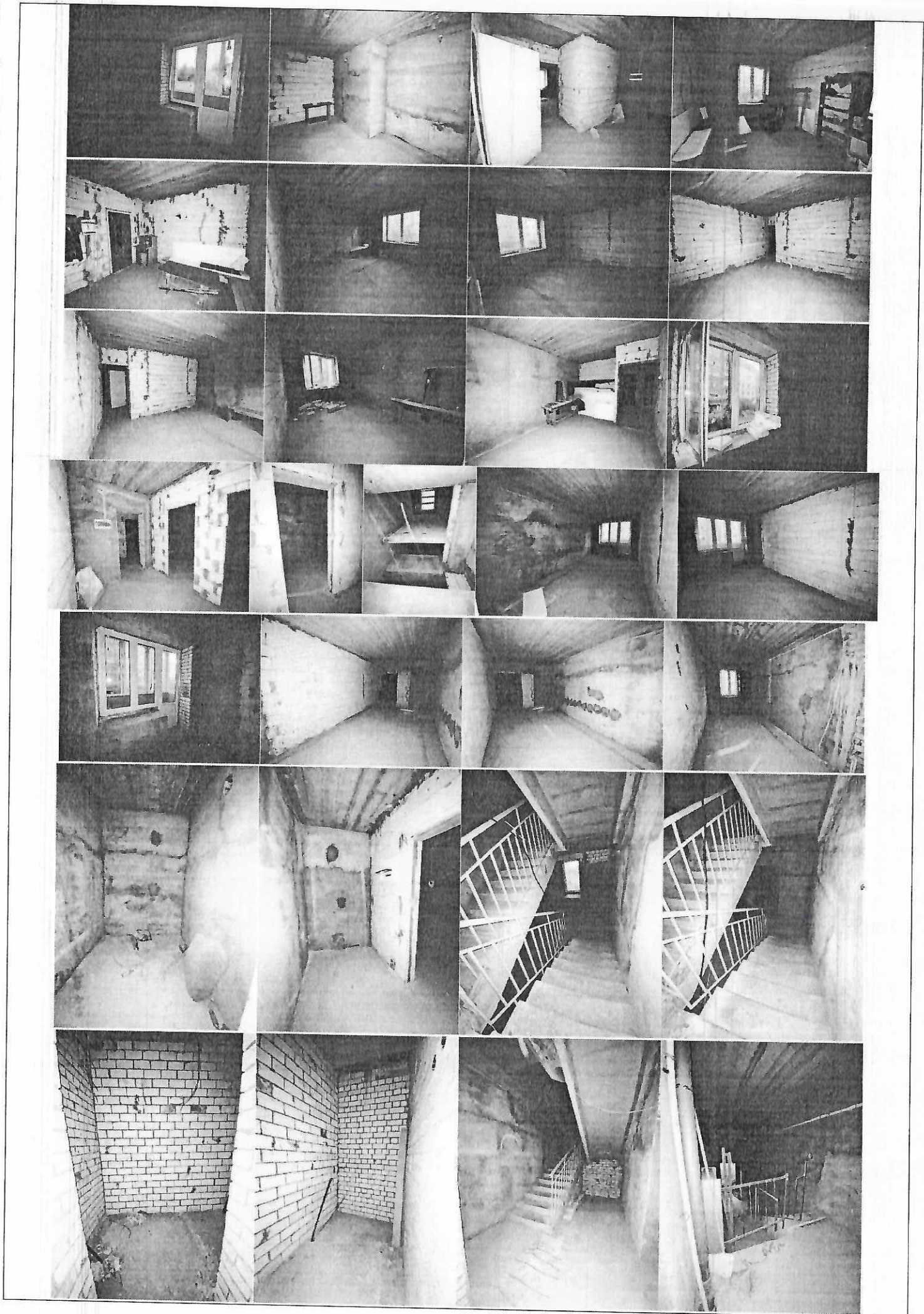


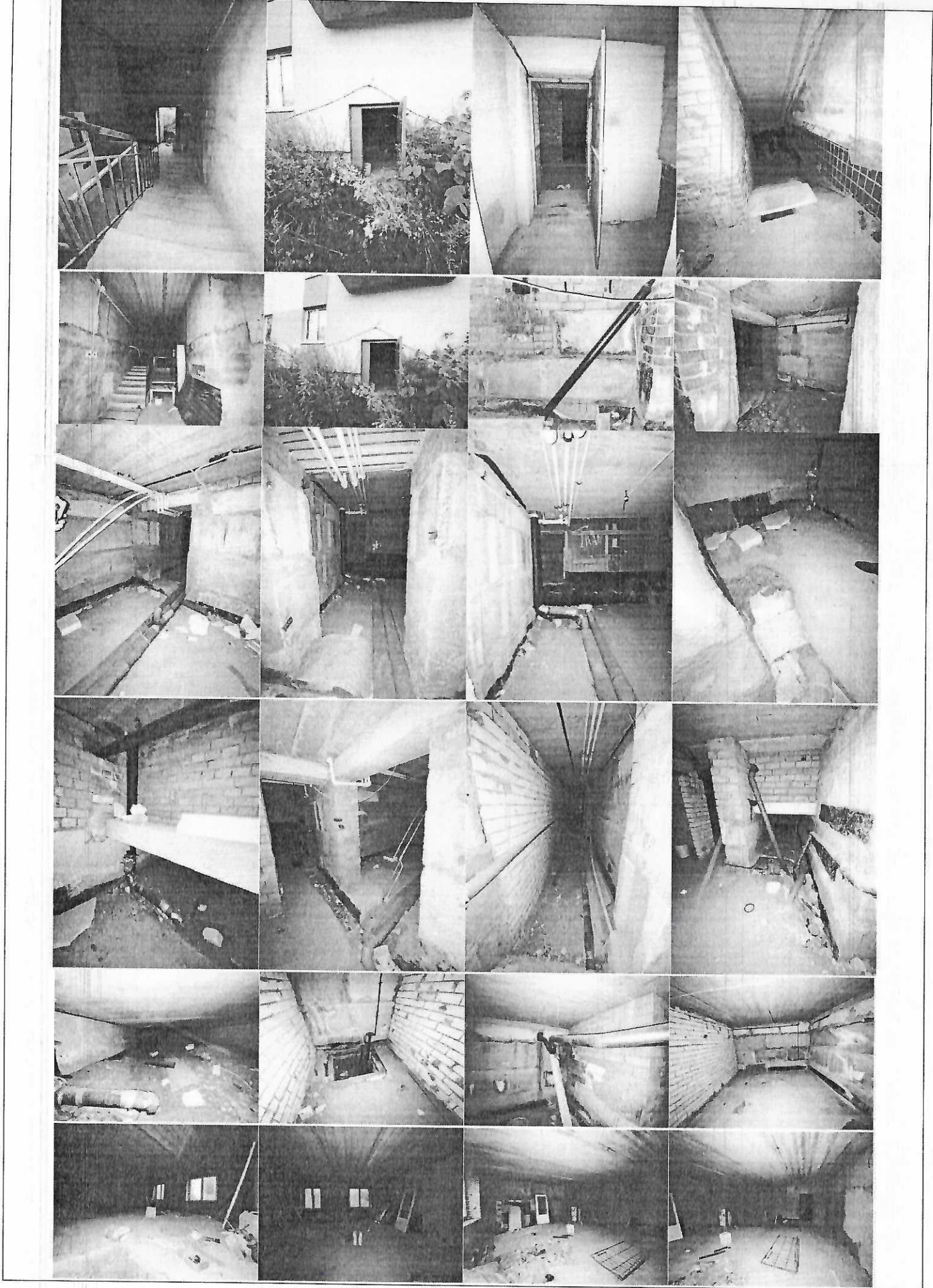


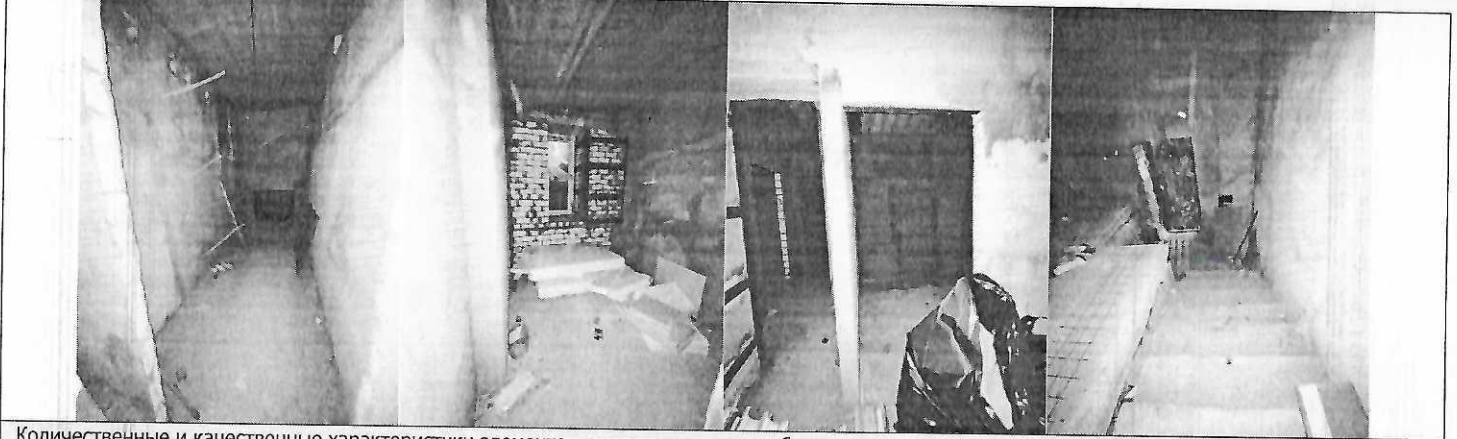












Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

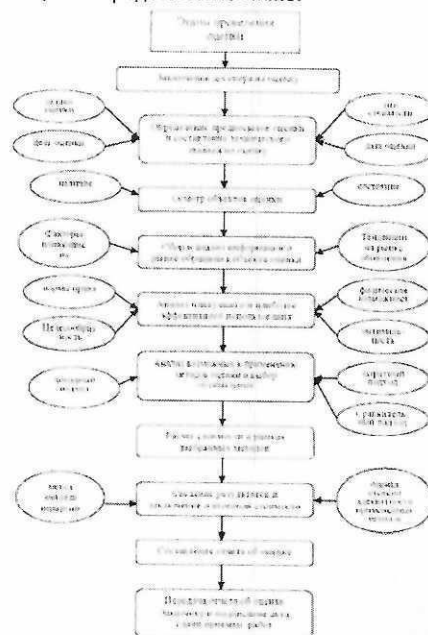
Источник информации	Исследование фотоматериала
<p>Объект расположен на земельном участке площадью 196 кв.м., кадастровый номер 37:24:040136:105, для вспомогательной строительной площадки, на время строительства, выделен в аренду дополнительный земельный участок площадью 691 кв.м., кадастровый номер 37:24:040136:3002. Оцениваемый объект, многоэтажная жилая пристройка к дому расположенный в г. Иваново по ул. Танкиста Белороссова, д. 1, представляет из себя кирпичное строение прямоугольной формы, которое заполняет угловое пространство между существующими жилыми домами. Строительство объекта приостановлено.</p> <p>Выявлено следующее:</p> <p>Наружные стены – кирпичные с отделкой сайдингом. Зафиксированы мелкие трещины кирпичной кладки по шву раствора.</p> <p>Перекрытия и покрытия - сборные железобетонные многопустотные плиты.</p> <p>Перегородки - из полнотелого силикатного кирпича и пазогребневых блоков.</p> <p>Внутренние лестницы - сборные железобетонные z-образные марши. Частичное отсутствие ограждений.</p> <p>Заполнение оконных и балконных проемов - блоки ПВХ с тройным остеклением. Отсутствие 2-х балконных блоков в помещениях, расположенных на пятом и шестом этажах, а также повреждения 2-х стеклопакетов на 1-м, 6-м, 7- м этажах здания.</p> <p>Заполнение дверных проемов. Отсутствие дверных блоков на всем объекте.</p> <p>Внутренняя отделка. Покрытие стен штукатуркой проведено на 1-5 этажах здания. Отделка стен и потолков технических помещений и помещений общего пользования, предусмотренная проектной документацией, а также покрытие стен штукатуркой в помещениях квартир с 5 по 9 этажи здания отсутствует.</p> <p>Полы. Отделка полов технических помещений и помещений общего пользования, предусмотренная проектной документацией, а также черновая стяжка полов в помещениях квартир с 5 по 9 этажи здания отсутствует.</p> <p>Инженерные коммуникации. В подвальном помещении зафиксировано наличие проложенных труб системы канализации и водоснабжения. Разводка труб системы теплоснабжения, и горячего водоснабжения, а также монтаж сантехнических канализационных стояков и стояков холодной воды отсутствует. В помещениях квартир, расположенных с первого по пятый этажи здания, зафиксированы выводы электрических проводов.</p>	
Информация о текущем использовании объекта оценки	
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Объект незавершенного строительства
На основании исследования фотоматериала	Не эксплуатируется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Не выявлены
На основании исследования фотоматериала	Не выявлены
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке	

9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данный отчет об оценке является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых методов оценки. В процессе составления отчета об оценке была собрана вся доступная для Оценщика информация об объектах оценки и факторах, которые каким-либо образом могли бы повлиять на определяемую стоимость объектов оценки. Был проведен анализ всей имеющейся информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя или обосновывая отказ от применения методов в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

Оценщик осуществлял необходимые расчеты для определения стоимости объектов оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, к которым относятся объекты оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объектов оценки в будущем (рисков) и другой информации.

Схематичное отображение этапов проведения оценки представлено ниже:



10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Необходимость анализа наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Критерии анализа наиболее эффективного использования.

Вариант наиболее эффективного использования объекта оценки должен удовлетворять четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования объекта оценки, для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

Юридическая допустимость.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. *Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки позволяют классифицировать объекты оценки, как объекты нежилой недвижимости (не завершенный строительством) и земельные участки. Юридически допустимым использованием объектов оценки (незавершенного строительства) является использование его в качестве объектов жилой недвижимости (после завершения строительства). Иное использование незавершенного строительства юридически недопустимо. Использование земельных участков возможно только с учетом категории земель, к которой они относятся. Перевод земельных участков в иную категорию теоретически возможен, однако данный процесс является длительным и на него влияет множество факторов, а в ряде случаев перевод земель из одной категории земель в другую невозможен. В то же время изменение разрешенного использования земельного участка в рамках одной категории земель юридически допустимо.*

Физическая осуществимость.

Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта исследования должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости для объектов недвижимости – район, конструктивные (архитектурные) и объемно – планировочные показатели, техническое состояние объекта, обеспеченность (возможность обеспечения) коммуникациями, наличие подъездных путей – влияют на предполагаемый вариант использования объекта недвижимости.

В процессе анализа физически осуществимого варианта использования рассматривалось физическое состояние объектов оценки (незавершенного строительства объектов) для определения возможности их дальнейшей эксплуатации. Использование объектов оценки (незавершенного строительства объектов) с учетом его текущего физического состояния в качестве жилого (после завершения строительства) физически осуществимо.

Финансовая обеспеченность.

Следующий этап отбора вида использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматривались как выполнимые в финансовом отношении.

Идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

Объекты оценки расположены в г. Иваново, Ивановской области. Транспортная доступность отличная (к объектам ведет асфальтированная дорога). Преобладающая застройка (окружение) объектов – многоэтажные жилые дома. Исходя из административно-территориального деления данный объект отнесен Оценщиком к типовой зоне – «Высотная застройка». Перепрофилирование объектов, по мнению Оценщика финансово нецелесообразно, а кроме того юридически недопустимо и физически неосуществимо. Оценщик придерживается мнения, что с учетом юридически допустимого и физически осуществимого варианта использования финансово обеспеченное использование объектов оценки соответствует текущему – жилое здание (не завершенное строительство) и земельные участки.

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость объекта исследования, как такового. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта исследования.

С учетом изложенных выше юридически допустимых, физически осуществимых и финансово обеспеченных вариантов использования максимальной продуктивной будет использование объектов оценки в качестве объектов жилой недвижимости (незавершенного строительства многоквартирный жилой дом) и земельные участки.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

О текущей ситуации в российской экономике (июль – август 2023 года)

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,1% г/г (+1,6% г/г за I полугодие 2023 г.).

2. Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.).

Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г).

Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июль 2023 года».

4. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует okolонулевую динамику.

5. Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн

руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу I полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную I полугодю 2022 г. (+7,6% г/г).

Основной прирост инвестиций во 2 квартале 2023 г. был обеспечен за счёт собственных средств организаций: +18,2% г/г после -3,9% г/г кварталом ранее (по крупным и средним организациям в реальном выражении). Также значительную поддержку продолжают оказывать бюджетные источники: +15,2% г/г после +15,6% г/г ранее. При этом активно росли вложения как за счёт средств федерального бюджета (+15,9% г/г после +38,7% г/г), так и региональных бюджетов (+20,0% г/г после -0,5% г/г).

6. Темпы роста объёма работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности -1,3% м/м SA после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г).

7. В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.).

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле составил -3,2% г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на -5,4% м/м SA (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г).

По предварительным данным Росстата, в июле в животноводстве продолжается рост производства основных продуктов: мясо +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, яйца +2,0% г/г после +0,5% г/г, молоко +1,4% г/г после +1,8% г/г.

9. Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г.

10. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июле ускорился: +25,5% г/г после +24,5% г/г в июне. В месячном выражении темпы роста составили +2,1% м/м SA после +1,9% м/м SA в июне.

Кредитование юридических лиц в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,8% г/г после +28,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы роста ускорились до +2,1% м/м SA (+1,9% м/м SA в июне).

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +18,3% г/г по сравнению с +17,4% г/г в июне. С исключением сезонности рост практически сохранился на прежнем уровне +1,6% м/м SA (+1,7 м/м SA месяцем ранее).

11. Потребительская активность продолжила ускоряться в июле.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г.

Оборот розничной торговли в июле ускорился до +10,5% г/г после +10,0% г/г в июне (+0,4% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года показатель вырос на +2,4% г/г.

Платные услуги населению в июле выросли на +4,7% г/г после +5,0% г/г (+8,8% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности +0,5% м/м SA после +0,6% м/м SA в июне. За 7 месяцев текущего года рост составил +4,0% г/г.

Оборот общественного питания сохранил наиболее высокие темпы роста в июле: +11,0% г/г после +12,2% г/г месяцем ранее (+16,2% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в июне. С начала текущего года общепит вырос на +14,1% г/г.

12. В июле инфляция составила 4,3% г/г (в июне - 3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году 5,0% (на 21 августа - 4,9% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле составил +2,9% г/г (-0,9% г/г в июне). В целом по промышленности +4,1% г/г после нулевой динамики месяцем ранее.

13. На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г после +16,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении - на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,7% г/г, реальной - +6,8% г/г.

Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы - в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум - 3,0% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь - июль 23	июль 23	II кв. 23	июнь 23	май 23	апр 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	2,1	5,0	4,9	5,7	5,8	3,6	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,4	-3,2	2,9	2,6	2,9	3,2	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,7	8,5	9,8	10,0	13,5	5,7	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	3,5	24,3	12,5	18,8	14,5	5,0	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	3,1	9,1	8,4	8,9	8,9	7,3	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	2,4	10,5	9,0	10,0	9,3	7,8	-6,9	-6,5	-9,8	-9,8	-9,6	4,8	7,9
Платные услуги населению	4,0	4,7	5,0	5,0	5,7	4,3	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,1	11,0	17,0	12,2	22,4	16,9	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,0	-0,9	-2,4	-1,6	-3,9	-2,3	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	12,6	-	-	-	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	2,6	4,9	5,8	5,8	6,7	4,9	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,5	0,8	-2,0	1,7	2,9	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,6	4,2
Обрабатывающие производства	6,1	8,5	10,4	11,5	11,9	7,5	0,5	0,3	-1,9	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	5,4	4,35,03 ²	2,7	3,3	2,5	2,3	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-5,2	4,1	-5,7	0,0	-3,7	-12,7	-7,7	11,4	-1,6	4,8	20,4	24,8	24,5
Добыча полезных ископаемых	-19,1	3,5	-18,6	-3,2	-7,7	-33,1	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,8	44,4	48,2
Обрабатывающие производства	-3,5	2,9	-4,7	-0,9	-4,7	-5,4	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	6,6 ¹	-	11,4	10,5	13,3	10,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ¹	-	14,4	14,1	16,1	13,0	10,7	14,1	12,7	12,2	10,8	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9 ¹	-	5,0	-	-	-	3,0 ²	-1,5	-0,6 ¹	-4,3	-1,7	1,5 ¹	3,9

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	июль 23	II кв. 23	июнь 23	май 23	апр 23	I кв. 23	мар 23	фев.23	янь 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	5,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	6,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,3	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам		8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	6,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	6,7	6,5
Рублевое кредитование экономики (в % г/г)														
Кредиты экономике	26,5	24,5	24,5	22,7	20,5	19,8	18,8	18,6	17,2	17,3	17,8	15,4	12,5	12,5
Кредиты юридическим лицам	29,8	28,8	28,8	27,1	26,5	23,9	23,8	22,0	22,3	22,9	22,9	16,4	12,4	10,9
Кредиты физическим лицам	18,3	17,4	17,4	15,5	13,2	12,1	10,1	8,3	9,1	9,6	9,8	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты	23,4	23,5	23,5	21,5	19,7	18,1	16,1	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

(Источник информации:

https://economy.gov.ru/material/file/f74a05d36f6bba811dc31532c7203b6c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_avgust_2023_goda.pdf)

По результатам изучения информационных ресурсов сети Интернет влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не выявлено.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости; субъекты рынка; процессы функционирования рынка; механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют: земельные участки; жилье (жилые здания и помещения); нежилые здания и помещения, строения, сооружения. Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов.

Земельные участки. В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая; общественно деловая; производственная; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационная; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные территориальные зоны.

Жилье (жилые здания и помещения): многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух-четырёхсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

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

Промышленная недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения; паркинги, гаражи; склады, складские помещения.

Недвижимость социально культурного назначения: здания правительственных и административных учреждений; культурно оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; религиозные объекты.

Оцениваемые объекты относятся к сегменту рынка жилой недвижимости и земельного участка.

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

Рынок недвижимости представляет собой систему организационных мер, при помощи которой покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара-недвижимости.

Ценовой механизм на данном рынке отражает изменения в спросе и предложении.

Основные особенности товара на рынке недвижимости:

- неоднородность - каждый объект недвижимости уникален в смысле физических характеристик и инвестиционных интересов;
- неделимость - прямые инвестиции в интересы недвижимости, как правило, неделимы и имеют высокую стоимость;
- неэластичность предложения - запас физической недвижимости в краткосрочной перспективе неэластичен, т.е. рынок не может адекватно среагировать на изменение спроса изменением предложения;
- высокие транзакционные издержки - инвестиции в недвижимость характеризуются высоким уровнем издержек на проведение сделок (маркетинговые расходы и налоги на сделки);
- особые проблемы управления - только качественное управление может обеспечить надлежащий уровень арендного дохода;
- бессрочность - интерес инвестора полного права собственности всегда есть и будет;
- не изнашивающейся землей и зданиями, имеющие долгий срок службы, т.е. тем, что всегда будет существенным для потребителей экономики;
- несовершенство информации - отсутствие полной и достоверной информации по сделкам;
- децентрализованный рынок - большая часть сделок имеет место на отдельных локальных рынках;
- государственное регулирование - наличие влияния государства на рынок;
- особые риски.

АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ Г. ИВАНОВО, ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

При исследовании рынка объекта оценки Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимое местоположение (г. Иваново Ивановской области); сопоставимая категория земель (земли населенных пунктов) сопоставимое разрешенное использование (многоквартирное жилищное строительство); сопоставимая площадь. Ограничение выборки по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 3 объектов. В соответствии с заданными критериями на рынке были выявлены следующие объекты недвижимости, предлагаемые к продаже:

Адрес: Ивановская обл., г. Иваново	Наименование	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения за м ² , руб.	Источник информации
ул. Типографская, 9	Земельный участок	410	2600000,00	6341,46	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_41so_t_promnaznacheniya_2645429130

пер. 2-й Ярославский, 3	Земельный участок	2340	16000000,00	6837,61	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2345_ot_izhs_3115102256
Ул. Лежневская, 183А	Земельный участок	2357	30000000,00	12728,04	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/266913146/
Диапазон цен предложения (округленно руб./м²)					6341,46-12728,04
Средняя цена предложения (округленно руб./м²)					8635,70
Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI) содержатся в Приложении 2 к отчету об оценке					
Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использованных при определении стоимости					
Ценообразующий фактор	Значение (диапазон значений)	Обоснование значения (диапазона значений)			
Цена предложения объекта-аналога	0-∞ руб.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (при отсутствии информации на основании предложений к продаже).			
Торг при приведении цены предложения объекта-аналога к цене сделки	0-∞ руб. или 0-∞ %	Устанавливается нормативно или на основании переговоров (при использовании информации о предложении к продаже).			
Имущественные права на объект аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (при отсутствии информации о сделках на основании предложений к продаже) или нормативно.			
Технические характеристики объекта аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (при отсутствии информации о сделках на основании предложений к продаже) или нормативно.			
Территориальные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (при отсутствии информации о сделках на основании предложений к продаже) или нормативно.			
Объемно-планировочные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (при отсутствии информации о сделках на основании предложений к продаже) или нормативно.			
Схожесть объекта-аналога с объектом оценки	-	Устанавливается на основании исследования вышеперечисленных факторов.			
Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость					
Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость при анализе рынка объектов оценки не выявлено.					

Выводы по результатам анализа рынка земельных участков:

- В результате анализа рынка выявлено достаточное количество предложений к продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов. Выборка позволяет определить стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Аналоги выявлены в том же населенном пункте, что и объект оценки. Рынок характеризуется как «Активный».
- Диапазон цен предложений достаточно большой (разброс цен составляет порядка 50%), что говорит о несбалансированности рынка. Данный фактор может быть обусловлен тем, что участники рынка не могут получить достоверную информацию о сделках с сопоставимыми объектами, ввиду чего при размещении сообщения о продаже происходит искусственное завышение цены в надежде найти покупателя, а в дальнейшем происходит ее постепенное снижение.
- Срок экспозиции объектов на рынке (исходя из даты размещения предложения) достаточно небольшой (усредненный срок экспозиции аналогов (исходя из даты публикации сообщения о продаже) составляет менее 4 месяцев). Учитывая наличие на рынке достаточного количества предложений, а также небольшой срок их экспозиции при определении стоимости объекта оценки рынок рассматривается как «Активный».

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ НА ТЕРРИТОРИИ Г. ИВАНОВО, ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

При исследовании рынка Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимое местоположение (г. Иваново, Ивановской области), при недостаточности выборки рассматривались объекты на территории Краснодарского края; сопоставимое функциональное назначение; сопоставимые конструктивные характеристики, сопоставимые объемно-планировочные характеристики; сопоставимая степень готовности. Ограничение предложений по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 3 и не более 5 объектов. В соответствии с заданными критериями на рынке не были выявлены объекты недвижимости, предлагаемые к продаже, сопоставимые с объектами оценки. Рынок продажи аналогичных объектов отсутствует (применяя поиск в поисковых системах сети Интернет www.yandex.ru; www.google.ru и на сайтах объявлений www.realty.ru; www.avito.ru; www.farpost.ru; www.domofond.ru не выявлено предложений к продаже аналогичных объектов (в соответствии с заданными критериями подбора аналогов) на территории г. Иваново Ивановской области. Данный фактор обусловлен преимущественно конструктивными решениями, а также техническим состоянием объекта оценки.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использованных при определении стоимости
Ценообразующие факторы, использованные при определении стоимости отсутствуют
Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость
Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость при анализе рынка объекта оценки не выявлено.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

12.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Согласно ФСО №V: Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые

объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

12.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Обоснование использования (отказа от использования) затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. В соответствии с ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Для земельных участков данный подход не применим, так как земельный участок является природным объектом, уникальным по своему местоположению. В отношении незавершенного строительства объекта отсутствуют рыночные данные, позволяющие использовать сравнительный подход, предоставленная Заказчиком документация позволяет установить объемно-планировочные решения, необходимые для использования затратного подхода, ввиду чего затратный подход применяется при определении стоимости незавершенного строительства объекта. (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ).

Обоснование использования (отказа от использования) сравнительного подхода.

Подход не применяется для незавершенного строительства объекта, так как отсутствуют рыночные данные, позволяющие использовать сравнительный подход. (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ). Для земельных участков подход применяется, так как имеются рыночные данные, позволяющие использовать сравнительный подход. (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ).

Обоснование отказа от использования доходного подхода.

Доходный подход основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В соответствии с п. 2 ФСО V при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. В данном случае целью оценки является определение рыночной стоимости для урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в порядке § 7 главы 9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ввиду чего определяется рыночная стоимость. Целесообразность применения доходного подхода, учитывая цели оценки отсутствует, так как целью оценки является отчуждение объектов, а не определение возможности получения дохода от их использования и его размера. Кроме того, в отношении земельного участка рынок достаточно развит для применения сравнительного подхода, а в отношении другого объекта рынка отсутствует (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ), а при наличии развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам). На основании изложенного доходный подход при определении стоимости объектов оценки не применялся.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

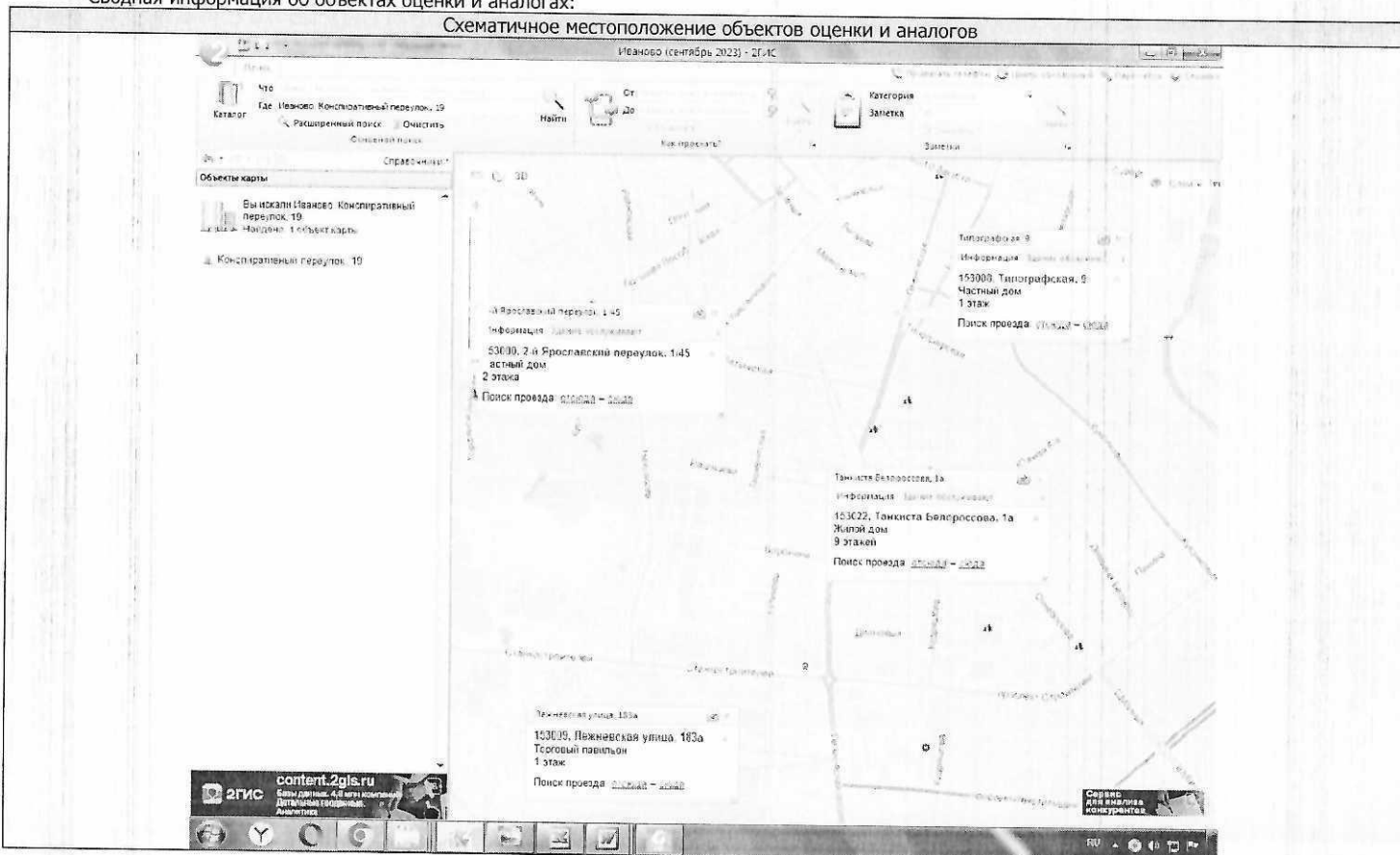
13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода Оценщик счел возможным применить метод сравнения продаж, который основан на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и назначению объект. Следующие предложения были приняты как аналоги и использованы в расчетах:

Адрес: Ивановская область, г. Иваново	Наименование	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения за м ² , руб.	Источник информации
ул. Типографская, 9	Земельный участок	410	2600000,00	6341,46	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_41so_t_promnaznacheniya_2645429130
пер. 2-й Ярославский, 3	Земельный участок	2340	16000000,00	6837,61	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_234s_ot_izhs_3115102256
Ул. Лежневская, 183А	Земельный участок	2357	30000000,00	12728,04	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/266913146/

Сводная информация об объектах оценки и аналогах:

Схематичное местоположение объектов оценки и аналогов



Наименование	Адрес: Ивановская обл., г. Иваново	Имущественные права на объект	Наличие коммуникаций	Категория земель/ Разрешенное использование	Местоположение/ типовая зона	Площадь, м ²
Объект оценки 1	ул. Танкиста Белороссова, дом 1	Аренда (краткосрочная)	Электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация	Земли населенных пунктов/ МЖС	Многоквартирная жилая застройка	196
Объект оценки 2	ул. Танкиста Белороссова, у дома 1	Аренда (краткосрочная)	Электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация	Земли населенных пунктов/ МЖС	Многоквартирная жилая застройка	691
Аналог 1	ул. Типографская, 9	Собственность	Электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация	Земли населенных пунктов/ МЖС	Многоквартирная жилая застройка	410
Аналог 2	пер. 2-й Ярославский, 3	Собственность	Электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация	Земли населенных пунктов/ МЖС	Многоквартирная жилая застройка	2340
Аналог 3	Ул. Лежневская, 183А	Собственность	Электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация	Земли населенных пунктов/ МЖС	Центры деловой активности	2357

Выбор единицы сравнения. Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Обоснование проведенных корректировок (корректировки вводятся только по различающимся параметрам):

Поправка на торг: В сложившейся практике цена продажи объекта в большинстве случаев не соответствует цене, заявленной в сообщении о его продаже. ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. гласит: «Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Таким образом, цена предложения является волеизъявлением продавца совершить сделку за указанную сумму, однако покупатель не обязан принимать данное предложение, а может предложить иную сумму за экспонируемый на рынке объект, при этом стороны могут прийти к соглашению о стоимости вещи. Как правило, продавец заинтересован в реализации принадлежащего ему имущества по максимально высокой стоимости, в то же время покупатель заинтересован в приобретении имущества по минимальной стоимости. Ввиду чего при определении стоимости объекта оценки для объектов-аналогов, выставленных на продажу (предложений) применена поправка на торг. Поправка на торг принята в размере среднего значения из расширенного интервала (для земельных участков под МЖС на активном рынке для городов численностью населения 500- 1000 тыс.чел.) в соответствии с таблицей 110 Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л. А. Лейфера. – Н. Н., 2022 (Земельные участки. Часть 2) (стр. 277) в размере – **8,7%**.

Поправка на передаваемые имущественные права: учитывает различия в правах на земельный участок. Как правило, земельные участки, находящиеся в собственности имеют большую стоимость, нежели участки, принадлежащие продавцу на праве аренды. Поправка на передаваемые имущественные права принята в соответствии с таблицей 11 Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л. А. Лейфера. – Н. Н., 2022 (Земельные участки. Часть 2) (стр. 84-85): Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности: **0,72 (-28,0%)** (Принято максимальное значение из расширенного интервала, ввиду того, что договор аренды закончился, сведения о продлении договора не представлены).

Поправка на территориальные характеристики (типовую зону): учитывает местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки. Различные районы (типовые зоны) характеризуется различной деловой активностью, которая имеет влияние на ценообразование (покупательскую активность). Поправка на местоположение (типовую зону) вводится в соответствии с таблицей 79 Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л. А. Лейфера. – Н. Н., 2022 (Земельные участки. Часть 2) (стр. 247) (принято среднее значение):

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1 00		
Центры деловой активности	0.85	0.84	0.86
Зоны автомагистралей	0.83	0.81	0.86
Индивидуальные жилые дома	0.72	0.70	0.74
Многоквартирная жилая застройка	0.75	0.74	0.77
Окраины города промзоны	0.73	0.69	0.77
Под коммерческую застройку			
Центр города	1 00		
Центры деловой активности	0.88	0.86	0.89
Зоны автомагистралей	0.77	0.75	0.78
Индивидуальные жилые дома	0.69	0.67	0.72
Многоквартирная жилая застройка	0.76	0.74	0.78
Окраины города промзоны	0.64	0.62	0.67
Под жилую застройку			
Центр города	1.00		
Центры деловой активности	0.88	0.86	0.89
Зоны автомагистралей	0.72	0.70	0.75
Индивидуальные жилые дома	0.74	0.71	0.77
Многоквартирная жилая застройка	0.78	0.76	0.80
Окраины города промзоны	0.65	0.63	0.66

Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь): учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. Поправка на площадь определяется по формуле:

$$K_{\text{площадь}} = \left(\frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{ан}}} \right)^k$$

$S_{\text{об}}$ – площадь объекта оценки

$S_{\text{ан}}$ – площадь объекта аналога

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при изменении значения параметра (коэффициент торможения) принят в соответствии с рис. 39 Справочника оценщика недвижимости. Л. А. Лейфера – Н. Н., 2022 (Земельные участки. Часть 2) стр. 150 (среднее значение доверительного интервала для земельных участков под жилую усредненные по городам России): – **0,19**:



Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки. Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (V_i) производился по следующей формуле (из Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right), \text{ где}$$

- V_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;
- P_i^a - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;
- $\sum_{i=1}^n K_i^a$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,
- n - количество объектов-аналогов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		2600000,00	16000000,00	30000000,00
Площадь	м ²	887	410	2340	2357
Цена предложения за единицу площади	руб.		6341,46	6837,61	12728,04
Поправка на торг	%		-8,70	-8,70	-8,70
Откорректированная цена за м ²	руб.		-551,71	-594,87	-1107,34
Поправка на передаваемые имущественные права	%		-28,00	-28,00	-28,00
Откорректированная цена за м ²	руб.		-1621,13	-1747,97	-3253,80
Поправка на территориальные характеристики (типовую зону)	%		0,00	0,00	-11,40
Откорректированная цена за м ²	руб.		0,00	0,00	-953,83
Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь)	%		-13,64	20,24	20,40
Откорректированная цена за м ²	руб.		-568,51	909,70	1512,60
Сумма поправок по модулю	руб.		3600,11	5404,47	8925,68
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости единицы площади			0,43	0,48	0,54
Весовой коэффициент (округленный средствами Microsoft excel) определенный по формуле $V_i = \frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)$, где:			0,37	0,33	0,30
Откорректированная цена за м ² после всех поправок, умноженная на весовой коэффициент	руб.		1326,18	1809,24	2649,70
Стоимость за м ² с учетом весовых коэффициентов	руб.	5785,11			
Стоимость земельного участка (массива)	руб.	5131393,00			
Стоимость объекта оценки 1 (кадастровый номер 37:24:040136:105)	руб.	1133882,00			
Стоимость объекта оценки 2 (кадастровый номер 37:24:040136:3002)	руб.	3997511,00			

Значение рыночной стоимости за м² объекта оценки, полученное с применением сравнительного подхода не вполне соответствует рыночным данным (выпадает из диапазона цен предложений на аналогичные объекты) (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ). Выпадение полученной стоимости из диапазона цен предложений аналогов обусловлено приведением цены предложения к наиболее вероятной цене продажи (введением поправки на торг) а так же различиями объектов оценки с аналогами по иным ценообразующим факторам, преимущественно снижающим стоимость за единицу площади объектов оценки, относительно стоимости за единицу площади объектов-аналогов (в особенности правовой статус объекта оценки).

13.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Таким образом, процедура оценки улучшений включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости.

Стоимость строительства можно определить двумя способами: по стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки.

Строительные характеристики оцениваемого объекта приведены в п. 3 настоящего Отчета.

В рамках затратного подхода Оценщик применил метод сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в строительных объектах (площадь и т.д.).

Информационной основой расчета послужил Справочник «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-Инвест», 2020.

ЖИЛЫЕ ДОМА 2020

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2020

Жилый дом серии 114-96-29/1.2.1 - стандартный		Этажность: 9. Высота, м: 2.8		КС-1		
ОПИСАНИЕ: Количество квартир: 62 в том числе по типам 1к. 9 шт - 36,54 м ² 2к. 26 шт - 48,52 м ² 3к. 18 шт - 60,64 м ² 4к. 9 шт - 73,67 м ² Средняя общая площадь: м ² : 55,00 Средняя площадь кухни, м ² : 9,13 Площадь балконов и лоджий: м ² : 104,00 Объем подземной части, м ³ : 60,00			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпич керамический - 380 мм. Перегородки - гипобетон 80 мм - железобетонные панели санузла - 60 мм ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОБЛЯ - Два слоя рулонная			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ допустимые для данного класса качества						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ м ³	ПЛОЩАДЬ м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.02.001.0503		13870	3388	*Standard	РУБ. на 1 м ²	39 496
ruЖЗ.02.001.0504		13870	3388	*Economy	РУБ. на 1 м ²	35 589
ruЖЗ.02.001.0505 ПРОЕМЫ - Окна - раздельные переплеты. Двери - шитовые ПОЛЫ - Деревянные / линолеум / керамическая плитка ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Штукатурка / клевоая окраска / масляная окраска панелей ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Расшивка швов / терраситовая штукатурка		13870	3388	*Minimum	РУБ. на 1 м ²	33 419
КОД ОБЪЕКТА	ОБЪЕМ м ³	ПЛОЩАДЬ м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	КОЭФ. В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.02.001.0503	13870	3388	*Standard	РУБ. на 1 м ²	39 496	100,00%
ruЖЗ.02.001.0504	13870	3388	*Economy	РУБ. на 1 м ²	35 589	89,94%
ruЖЗ.02.001.0505	13870	3388	*Minimum	РУБ. на 1 м ²	33 419	84,39%

Обоснование выбора аналога: по мнению оценщика, аналог ruЖЗ.02.001.0505 является наиболее подходящим по основным конструктивным элементам и объемно-планировочному решению. Объект оценки является кирпичным 9-ти этажным жилым домом.

Расчет стоимости нового строительства произведен по следующей формуле:

$$\text{Свосст} = V \times \text{СС} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5 \times \text{ПП} \times K_{\text{от}}$$

где:

V – единица измерения (м³, м²)

СС – стоимость строительства ед. изм. (м³, м²) в базисном уровне цен на 01.01.2020г., руб. (Справочник «Жилые дома 2020. Укрупненные показатели стоимости строительства», серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-Инвест», 2020)

I₁ – индекс перехода от цен базисного уровня (01.01.2020г.) к ценам на 31.12.2020г. (Индексы цен в строительстве, выпуск 114, М, КО-Инвест, 2021г. (январь 2021), стр. 52) **11,082 : 10,910 = 1,0158**

I₂ – индекс перехода от цен базисного уровня (31.12.2020г.) к ценам на 31.12.2021г. (Индексы цен в строительстве, выпуск 118, М, КО-Инвест, 2022г. (январь 2022), стр. 65) = **1,1156**

I₃ – индекс, учитывающий перехода от цен базисного региона (Московская область) к региону объекта оценки (Ивановской области) по состоянию на 31.12.2021г. с учетом конструктивной системы (Индексы цен в строительстве, выпуск 118, М, КО-Инвест, 2022г. (январь 2022), стр. 213) **0,888** (Объект оценки имеют класс конструктивной системы КС-1)

I₄ – индекс перехода от цен базисного уровня (31.12.2021г.) к ценам на март 2023г. (на дату оценки более актуальные данные отсутствуют) (Индексы цен в строительстве, выпуск 122, М, КО-Инвест, 2023г. (январь 2023), стр. 66) = **1,1358**

I₅ – индекс перехода от цен на март 2023 года к ценам на сентябрь 2023 года в размере инфляции за указанный период. (Источник информации: уровень-инфляции.рф) (Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI) содержатся в Приложении 2 к отчету об оценке): **1,0236**

Общий коэффициент пересчета: **1,0158 x 1,1156 x 0,888 x 1,1358 x 1,0236 = 1,1699**

ПП – прибыль предпринимателя. Обычно при расчете рыночной стоимости недвижимости с использованием затратного подхода предполагается, что инвестор, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость. В данном отчете прибыль предпринимателя принята в размере минимального значения из доверительного интервала (ввиду того, что на рынке аналогичные

объекты (незавершенные строительством многоквартирные дома) не представлены) по Справочнику оценщика недвижимости (Квартиры/ под ред. Л.А. Лейфера, 2022, Великий Новгород, с. 233, табл. 121) и в среднем составила **13,6%** или **1,136**.

K_{гот} – коэффициент, отражающий степень готовности объекта. Рассчитан Оценщиком далее.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА, НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Местонахождение объекта	Ивановская область, г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, д. 1		Общая площадь квартир в доме, м ² *	Высота, м	Общий объем, м ³	
Идентификация объекта	Многоквартирный дом		956,80	-	5146,00	
Техническое описание объекта	9-ти этажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения					
Справочник «Жилые дома 2020. Укрупненные показатели стоимости строительства», серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-Инвест», 2020. Аналог гИЖ3.02.001.0505. Жилой дом серии 114-86-28/1.2, 1-секционный. Этажность: 9. Высота: 2,8 м, КС-1, Минимум	Снс	Восстановительная стоимость удельного показателя, рублей			33 419,00	
	Различия по коммуникациям и специальным конструкциям	Особо строительные работы (лифты)	1,95%	1	1	
	Различия по удельным показателям	Объект оценки, кв.м.	1 445,00	0,427	1,2	
		Объект-аналог, кв.м.	3 388,00			
	Скорректированный показатель удельной восстановительной стоимости, руб.					40102,80
	Кинд	Индекс перехода к		26.09.2023		1,1699
	ПП	Прибыль предпринимателя				1,136
	Котд.	Поправка на отделку				0,929
	Кгот	Степень готовности				0,6564
	V	Строительный параметр квартир в здании (м ²)*				956,8
ПВС	Полная восстановительная стоимость объекта, руб. (с округл.)				31096193,00	

* В показателях справочника «Жилые дома» в графе «Площадь» указано значение общей площади квартир жилого дома. В тех случаях, когда показатели стоимости жилого здания приведены на 1 м², это означает стоимость 1 м² общей площади квартир.

Поправка на площадь рассчитывается по Справочнику «Жилые здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-Инвест», 2020, стр. 25.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V _о /V _а	K _в	S _о /S _а	K _п
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30-0,49	1,2	0,50-0,85	1,1
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Поправка на площадь

Объект оценки	кв.м.	1 445,00	0,427	1,2
Объект-аналог	кв.м.	3 388,00		

Коэффициент готовности рассчитывается Оценщиком далее.

Определение доли выполненных работ в общем объеме СМР оценщик выполнил с помощью удельных весов конструктивных элементов здания-аналога, практически совпадающего по всем характеристикам и объемно-планировочным параметрам с оцениваемым домом (справочник КО-ИНВЕСТА «Жилые здания», 2020г., раздел 4.4.1, стр.230). Расчет сведен в Таблицу «Расчет доли выполненных работ в общем объеме СМР».

Расчет доли выполненных работ в общем объеме СМР

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	% выполнения по данному конструктивному элементу	Удельный вес конструктивного элемента в общей стоимости дома %	Доля выполнения	Удельный вес выполненных работ в общей стоимости дома %
Фундаменты (подземная часть)	выполнено в полном объеме	100	8,46	1	8,46
Стены наружные с отделкой	отделка отсутствует	85	28,59	0,85	24,30
Внутренние стены и перегородки	выполнено порядка 85%	85	5,72	0,85	4,86
Перекрытия и покрытия	выполнено	98	15,09	0,98	14,79
Кровля	не выполнено	98	0,41	0,98	0,40
Полы	не выполнено	0	5,6	0	0,00
Окна и двери	окна установлены, часть разбита	60	9,7	0,6	5,82
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	не выполнено	0	9,29	0	0,00
Прочие конструкции	выполнено частично	90	6,26	0,9	5,63
Специальные конструкции	выполнено частично	50	1,95	0,5	0,98
Отопление, вентиляция	не выполнено	0	1,3	0	0,00
Водоснабжение и канализация	не выполнено	0	4,24	0	0,00
Электроснабжение и освещение	выполнено частично	15	1,97	0,2	0,39
Слаботочные системы	не выполнено	0	0,22	0	0,00
Прочие системы и оборудование	не выполнено	0	1,2	0	0,00
Степень готовности			100		65,64

Определение величины совокупного износа

Совокупный износ может определяться непосредственным путем осмотра зданий и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, или же с помощью специальных формул, основанных на учете физических или экономических факторов срока службы здания. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

Существует три метода определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются: физический износ, функциональное и внешнее устаревания. Физический износ и функциональное устаревание подразделяются на устранимое и неустранимое. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод рыночной экстракции. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных.

В настоящем Отчете для определения степени износа здания использован метод разбиения. Физический износ включает любое изнашивание объекта недвижимости: от потускневшей краски до разрушения конструкций; износ может быть устранимым или неустранимым. Функциональное устаревание означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени, современным стандартам. Внешнее устаревание представляет собой убытки, вызванные внешними факторами; всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$\text{Исов} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) \times (1 - \text{Ифунк}) \times (1 - \text{Ивнеш})$$

где:
Исов – совокупный износ;

Ифиз, Ифунк, Ивнеш – степень соответствующего частного износа (устаревания), в долях
Физический износ здания рассчитан поэлементно.

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой, %	Физический износ конструктивного элемента, %	% износа к строению
Фундаменты (подземная часть)	ленточные из ж/б блоков	хорошее	8,46	21,0	1,78
Стены наружные с отделкой	кирпичные отделкой типа "сэнерджи"	хорошее	28,59	4,2	1,20
Внутренние стены и перегородки	кирпичные и гипсолитовые	хорошее	5,72	4,6	0,26
Перекрытия и покрытия	ж/б пустотелые плиты	хорошее	15,09	4,8	0,72
Кровля	мягкая	хорошее	0,41	0	-
Полы	цементно-песчаная стяжка, напольная плитка		5,60	0	-
Окна и двери	Металлопластиковые оконные блоки, двери деревянные, окрашенные		9,7	15,0	1,46
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	улучшенная штука турка цементно-извест. раствором, в местах общего пользования - побелка, окраска масл.красками		9,29	0	-
Прочие конструкции	лестницы, лоджии, люки, отмостки и т.п.		6,26	0	-
Специальные конструкции	пассажирские лифты		1,95	0	-
Отопление, вентиляция	центр. Отопление		1,30	0	-
Водоснабжение и канализация	есть		4,24	0	-
Электроснабжение и освещение	скрытая проводка медным 3- жильным проводом		1,97	0	-
Слаботочные системы	есть		0,22	0	-
Прочие системы и оборудование	есть		1,20	0	-
ИТОГО физический износ:			100		5,42

Примечание: удельные веса конструктивных элементов взяты из таблицы справочных показателей по зданию-аналогу ("Справочник оценщика" КО-ИНВЕСТА "Жилые здания", 2020г., стр.241)

Функциональное устаревание появляется из-за технического и технологического прогресса. Здание строилось с использованием современных технологий и материалов. Таким образом, функциональное устаревание равно 0%.

Внешнее устаревание проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и даже политическими сдвигами и изменениями. Внешнее устаревание отсутствует и принимается 0%.

Поскольку функциональное и внешнее устаревания равны 0, то совокупный износ равен физическому.

Расчет стоимости Объекта незавершенного строительством затратным подходом

№ п/п	Наименование параметра	Значение, характеристика
1	Наименование объекта оценки	Объект незавершенного строительства
2	Стоимость нового строительства, руб.	31096193,00
3	Совокупный износ, %	5,42
4	Рыночная стоимость, руб.	29410779,00

Проверка соответствия рыночной стоимости объекта оценки на соответствие рыночным данным не представляется возможным ввиду отсутствия рынка аналогичных объектов (**см. 11 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ**).

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, необходимо привести описание процедуры соответствующего согласования.

Целью согласования результатов, полученных с применением используемых подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В данном случае стоимость объектов оценки определялась в рамках только одного из использованных подходов (только затратного или только сравнительного подхода), поэтому необходимость в процедуре согласования результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке отсутствует.

15. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Итоговое значение стоимости объектов оценки после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления и составляет соответственно (НДС не облагается):

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки	Итоговая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Земельный участок	37:24:040136:105	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, дом 1	Аренда	Ипотека в силу закона; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 23.10.2015г.; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.01.2021г.	1134000,00
2	Земельный участок	37:24:040136:3002	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, у дома 1	Аренда	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.12.2017г.	3998000,00
3	Объект незавершенного строительства	-	Обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Танкиста Белороссова, дом 1	Собственность	Документально подтвержденные сведения о наличии ограничений (обременений) отсутствуют	29411000,00
ИТОГО:						34543000,00

Итоговое значение стоимости объектов оценки составляет с учетом округления (НДС не облагается):

34543000,00 (Тридцать четыре миллиона пятьсот сорок три тысячи рублей 00 копеек).

16. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, КОТОРЫЙ ПРОВЕЛ ОЦЕНКУ

Батулин Даниил Николаевич

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.02.2022, поступившего на рассмотрение 03.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.02.2022г. № КУВИ-001/2022-15403144			
Кадастровый номер:	37:24:040136:105		
Номер кадастрового квартала:	37:24:040136		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.04.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Тахтаста Белороссова, дом 1.		
Площадь, м2:	196 +/- 5		
Кадастровая стоимость, руб:	1415267		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:24:000000:2201		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для строительства многоэтажной жилой пристройки к дому с размещением на нижних этажах объектов общественного назначения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Общие отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кучман Михаил Романович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.02.2022г. № КУВИ-001/2022-15403144			
Кадастровый номер:	37:24:040136:105		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	26.03.2014 09:00:00	
	номер государственной регистрации:	37-37-01/110/2014-174	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.03.2014 с 26.03.2014 на 84 месяца	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве жилого дома, выдан 30.12.2013, дата государственной регистрации: 28.01.2014, номер государственной регистрации: 37-37-01/049/2014-080 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2013 (является его неотъемлемой частью), выдан 27.01.2014 Дополнительное соглашение от 17.03.2014г. к Договору участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2013г., выдан 17.03.2014, дата государственной регистрации: 26.03.2014, номер государственной регистрации: 37-37-01/110/2014-174	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.02.2022г. № КУВИ-001/2022-15403144			
Кадастровый номер:		37:24:040136:105	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.2	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	08.05.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	37-37-01/159/2013-221	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.05.2013 с 08.05.2013 по 2 квартал 2014	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	участники долевого строительства	
	основание государственной регистрации:	Договор №1 участия в долевом строительстве жилого дома, выдан 04.04.2013, дата государственной регистрации: 08.05.2013, номер государственной регистрации: 37-37-01/159/2013-221	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	17.02.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	37-37-01/055/2007-399	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.09.2005 с 30.09.2005 г. по 30.08.2007 г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Инженерная коммуникационная компания", ИНН: 3702643760, ОГРН: 1113702008750	
	основание государственной регистрации:	Постановление Главы города Иванова №2876, № 2876, выдан 09.10.2006, дата государственной регистрации: 16.05.2007, номер государственной регистрации: 37-37-01/055/2007-399 Постановление Главы города Иванова №2978, № 2978, выдан 30.09.2005 Соплашение, выдан 19.10.2005 Договор аренды земельного участка №С-2/04-1053, № С-2/04-1053, выдан 19.10.2005	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.02.2022г. № КУВИ-001/2022-15403144			
Кадастровый номер:		37:24:040136:105	
		Договор переуступки права аренды земельного участка, выдан 21.12.2011, дата государственной регистрации: 17.02.2012, номер государственной регистрации: 37-37-01/009/2012-827	
		Соплашение от 14.02.2013 о внесении изменений в договор аренды земельного участка № С-2/04-1053, выдан 19.10.2005, дата государственной регистрации: 25.04.2013, номер государственной регистрации: 37-37-01/159/2013-566	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.02.2022г. № КУВН-001/2022-15403144			
Кадастровый номер:		37:24:040136:105	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

на основании государственной регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости.

8.3 Если Арендатор прекращает пользоваться имуществом после истечения срока Договора или досрочного прекращения им, Арендодатель, Договор считается выполненным на все же условия на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время обратиться к Договору, предпринимая об этом другую сторону за десять дней при этом направляя уведомление. Сторона об отказе от Договора является нарушением исполнения об отказе от Договора по адресу, указанному в Договоре. В случае нарушения исполнения об отказе от Договора по адресу, указанному в Договоре, Сторона считается надлежащим образом уведомленной об отказе от Договора по истечении четырнадцати дней со дня направления отказа от Договора.

8.4 Договор составлен в 6-и подлинных экземплярах, каждый подлинник равнозначен другому. Три из копий по одному экземпляру хранятся у Сторон, один экземпляр хранится в органе осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, один экземпляр направляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

9 Реквизиты Сторон

Арендодатель: Администрация города Иванова, город Иваново, площадь Революции, 8

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Инженерная коммуникационная компания», 153038, город Иваново, проспект Строителей, дом 54, ИНН 5702643763, ОГРН 1113762008750, свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 31.01.2011 серии 37 № 001508783

10 Подпись Сторон

Арендодатель: Кудряшова Мария Алексеевна 05.10.2012

Арендатор: Медведева Мария Александровна 05.10.2012

Генеральный директор Агентства по кадастру и картографии Ивановской области Иванова

ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 3-304-1495
от 05.10.2012
Кадастровый № 37:24:04-01:36:3002



на основании постановления Администрации города Иванова от 05.10.2012 № 2194 Администрация города Иванова и подлинники (подлинники) подлинных (подлинники) экземпляров Договора, составленного в соответствии с условиями Договора, переданы в Администрацию города Иванова, а также в Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области, а также в Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и Общество с ограниченной ответственностью «Инженерная коммуникационная компания» в трех экземплярах. Директор Управления государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области Медведева Мария Александровна, директор Управления государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области Кудряшова Мария Алексеевна, директор Управления государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области Кудряшова Мария Алексеевна, директор Управления государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области Кудряшова Мария Алексеевна, директор Управления государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области Кудряшова Мария Алексеевна.

11 Прочит договор

12 Прочит договор

13 Прочит договор

14 Прочит договор

15 Прочит договор

16 Прочит договор

17 Прочит договор

18 Прочит договор

19 Прочит договор

20 Прочит договор

21 Прочит договор

22 Прочит договор

23 Прочит договор

24 Прочит договор

25 Прочит договор

26 Прочит договор

27 Прочит договор

28 Прочит договор

29 Прочит договор

30 Прочит договор

31 Прочит договор

32 Прочит договор

33 Прочит договор

34 Прочит договор

35 Прочит договор

36 Прочит договор

37 Прочит договор

38 Прочит договор

39 Прочит договор

40 Прочит договор

41 Прочит договор

42 Прочит договор

43 Прочит договор

44 Прочит договор

45 Прочит договор

46 Прочит договор

47 Прочит договор

48 Прочит договор

49 Прочит договор

50 Прочит договор

51 Прочит договор

52 Прочит договор

53 Прочит договор

54 Прочит договор

55 Прочит договор

56 Прочит договор

57 Прочит договор

58 Прочит договор

59 Прочит договор

60 Прочит договор

61 Прочит договор

62 Прочит договор

63 Прочит договор

64 Прочит договор

65 Прочит договор

66 Прочит договор

67 Прочит договор

68 Прочит договор

69 Прочит договор

70 Прочит договор

71 Прочит договор

72 Прочит договор

73 Прочит договор

74 Прочит договор

75 Прочит договор

76 Прочит договор

77 Прочит договор

78 Прочит договор

79 Прочит договор

80 Прочит договор

81 Прочит договор

82 Прочит договор

83 Прочит договор

84 Прочит договор

85 Прочит договор

86 Прочит договор

87 Прочит договор

88 Прочит договор

89 Прочит договор

90 Прочит договор

91 Прочит договор

92 Прочит договор

93 Прочит договор

94 Прочит договор

95 Прочит договор

96 Прочит договор

97 Прочит договор

98 Прочит договор

99 Прочит договор

100 Прочит договор

101 Прочит договор

102 Прочит договор

103 Прочит договор

104 Прочит договор

105 Прочит договор

106 Прочит договор

107 Прочит договор

108 Прочит договор

109 Прочит договор

110 Прочит договор

111 Прочит договор

112 Прочит договор

113 Прочит договор

114 Прочит договор

115 Прочит договор

116 Прочит договор

117 Прочит договор

118 Прочит договор

119 Прочит договор

120 Прочит договор

121 Прочит договор

122 Прочит договор

123 Прочит договор

124 Прочит договор

125 Прочит договор

126 Прочит договор

127 Прочит договор

128 Прочит договор

129 Прочит договор

130 Прочит договор

131 Прочит договор

132 Прочит договор

133 Прочит договор

134 Прочит договор

135 Прочит договор

136 Прочит договор

137 Прочит договор

138 Прочит договор

139 Прочит договор

140 Прочит договор

141 Прочит договор

142 Прочит договор

143 Прочит договор

144 Прочит договор

145 Прочит договор

146 Прочит договор

147 Прочит договор

148 Прочит договор

149 Прочит договор

150 Прочит договор

151 Прочит договор

152 Прочит договор

153 Прочит договор

154 Прочит договор

155 Прочит договор

156 Прочит договор

157 Прочит договор

158 Прочит договор

159 Прочит договор

160 Прочит договор

161 Прочит договор

162 Прочит договор

163 Прочит договор

164 Прочит договор

165 Прочит договор

166 Прочит договор

167 Прочит договор

168 Прочит договор

169 Прочит договор

170 Прочит договор

171 Прочит договор

172 Прочит договор

173 Прочит договор

174 Прочит договор

175 Прочит договор

176 Прочит договор

177 Прочит договор

178 Прочит договор

179 Прочит договор

180 Прочит договор

181 Прочит договор

182 Прочит договор

183 Прочит договор

184 Прочит договор

185 Прочит договор

186 Прочит договор

187 Прочит договор

188 Прочит договор

189 Прочит договор

190 Прочит договор

191 Прочит договор

192 Прочит договор

193 Прочит договор

194 Прочит договор

195 Прочит договор

196 Прочит договор

197 Прочит договор

198 Прочит договор

199 Прочит договор

200 Прочит договор

201 Прочит договор

202 Прочит договор

203 Прочит договор

204 Прочит договор

205 Прочит договор

206 Прочит договор

207 Прочит договор

208 Прочит договор

209 Прочит договор

210 Прочит договор

211 Прочит договор

212 Прочит договор

213 Прочит договор

214 Прочит договор

215 Прочит договор

216 Прочит договор

217 Прочит договор

218 Прочит договор

219 Прочит договор

220 Прочит договор

221 Прочит договор

222 Прочит договор

223 Прочит договор

224 Прочит договор

225 Прочит договор

226 Прочит договор

227 Прочит договор

228 Прочит договор

229 Прочит договор

230 Прочит договор

231 Прочит договор

232 Прочит договор

233 Прочит договор

234 Прочит договор

235 Прочит договор

236 Прочит договор

237 Прочит договор

238 Прочит договор

239 Прочит договор

240 Прочит договор

241 Прочит договор

242 Прочит договор

243 Прочит договор

244 Прочит договор

245 Прочит договор

246 Прочит договор

247 Прочит договор

248 Прочит договор

249 Прочит договор

250 Прочит договор

251 Прочит договор

252 Прочит договор

253 Прочит договор

254 Прочит договор

255 Прочит договор

256 Прочит договор

257 Прочит договор

258 Прочит договор

259 Прочит договор

260 Прочит договор

261 Прочит договор

262 Прочит договор

263 Прочит договор

264 Прочит договор

265 Прочит договор

266 Прочит договор

267 Прочит договор

268 Прочит договор

269 Прочит договор

270 Прочит договор

271 Прочит договор

272 Прочит договор

273 Прочит договор

274 Прочит договор

275 Прочит договор

276 Прочит договор

277 Прочит договор

278 Прочит договор

279 Прочит договор

280 Прочит договор

281 Прочит договор

282 Прочит договор

283 Прочит договор

284 Прочит договор

285 Прочит договор

286 Прочит договор

287 Прочит договор

288 Прочит договор

289 Прочит договор

290 Прочит договор

291 Прочит договор

292 Прочит договор

293 Прочит договор

294 Прочит договор

295 Прочит договор

296 Прочит договор

297 Прочит договор

298 Прочит договор

299 Прочит договор

300 Прочит договор

ООО "Компания БОСС"

Многоэтажная жилая пристройка к дому по улице
Танкиста Белороссова, 1 в г. Иванове

19с/09 - АР

Раздел 3

Архитектурные решения

Директор Шахматов В. М.
Гл. инженер Акимов В. В.
ГИП Солдатова Н. В.



ИВАНОВО - 2010

Содержание	Наименование	Примечание
1	2	3
19с/09-АР.ПЗ	Пояснительная записка	
19с/09-АР	Чертежи марки АР	

М.п.	Копия	Листов	№ док.	Росп.	Дата
	Раздел		Содерж.		
	ГИП		Толщина		
	И.контр.		Актив		

19с/09-АР.С		
Страна	Лист	Листов
П	1	1
000		

Содержание раздела 3

Проектируемая 9-ти этажная пристройка заново берет угловое пространство между существующими домами. На 2-9 этажах (площадь этажа - 150,0 кв.м.) располагается 16 квартир, по две квартиры на этаже. На первом этаже встроенный магазин продовольственных товаров; ниже отметки 0,000м - тех.подполье.

Фасады двух стен почти симметричны, внутренняя планировка этому не противоречит. Цветовое решение фасадов подчеркивает симметричность и объединяет существующие дома с угловой вставкой в единый объем.

Окна проектируемых квартир ориентированы на юго-восток и на юго-запад, поэтому инсоляция жилых помещений отвечает нормативным требованиям.

Нормативную звукоизоляцию и теплоизоляцию квартир от внешнего воздействия обеспечивает утеплитель наружных стен (пенопластирил - 120мм) и двухкамерные стеклопакеты в оконных блоках из ПВХ.

Технико-экономические показатели:

- площадь земельного участка - 196,0 кв.м.
- площадь застройки - 190,5 кв.м.
- общая площадь здания - 1445,0 кв.м.
- площадь встроенного магазина - 92,04 кв.м.
- количество квартир - 16 шт.
- жилая площадь квартир - 516,0 кв.м.
- общая площадь квартир - 956,8 кв.м.
- строительный объем - 5146,0 кв.м.

19с/09 - АР.ПЗ

Пояснительная записка

Листов	1	1
Лист	1	1
Студия	П	

000

«Сентябрь»



Ведомость чертежей

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные по рабочим чертежам	
2	Фасады "1-7", "А-Д"	
3	Фасады "7-1", "Д-А"	
4	План отделочных работ техподполья	
5	План отделочных работ 1-го этажа	
6	План отделочных работ 2 - 5 этажей	
7	План отделочных работ 6 - 9 этажей	
8	План отделочных работ чердака	
9	Ведомость отделки помещений Экспликация полов. Эскизы окон	
10	Спецификация заполнения проёмов	
11	Узлы примыкания оконных блоков к стенам	

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный инженер
Главный инженер проекта

В. В. Акимов
Н. В. Солдатов
А. В. Соколов

Пояснительная записка

Проектируемая 9-ти этажная пристройка заново берет угловое пространство между существующими домами. На 2-9 этажах (площадь этажа - 150,0 кв.м.) располагается 16 квартир, по две квартиры на этаже. На первом этаже встроенный магазин продовольственных товаров; ниже отметки 0,000м - тех.подполье.

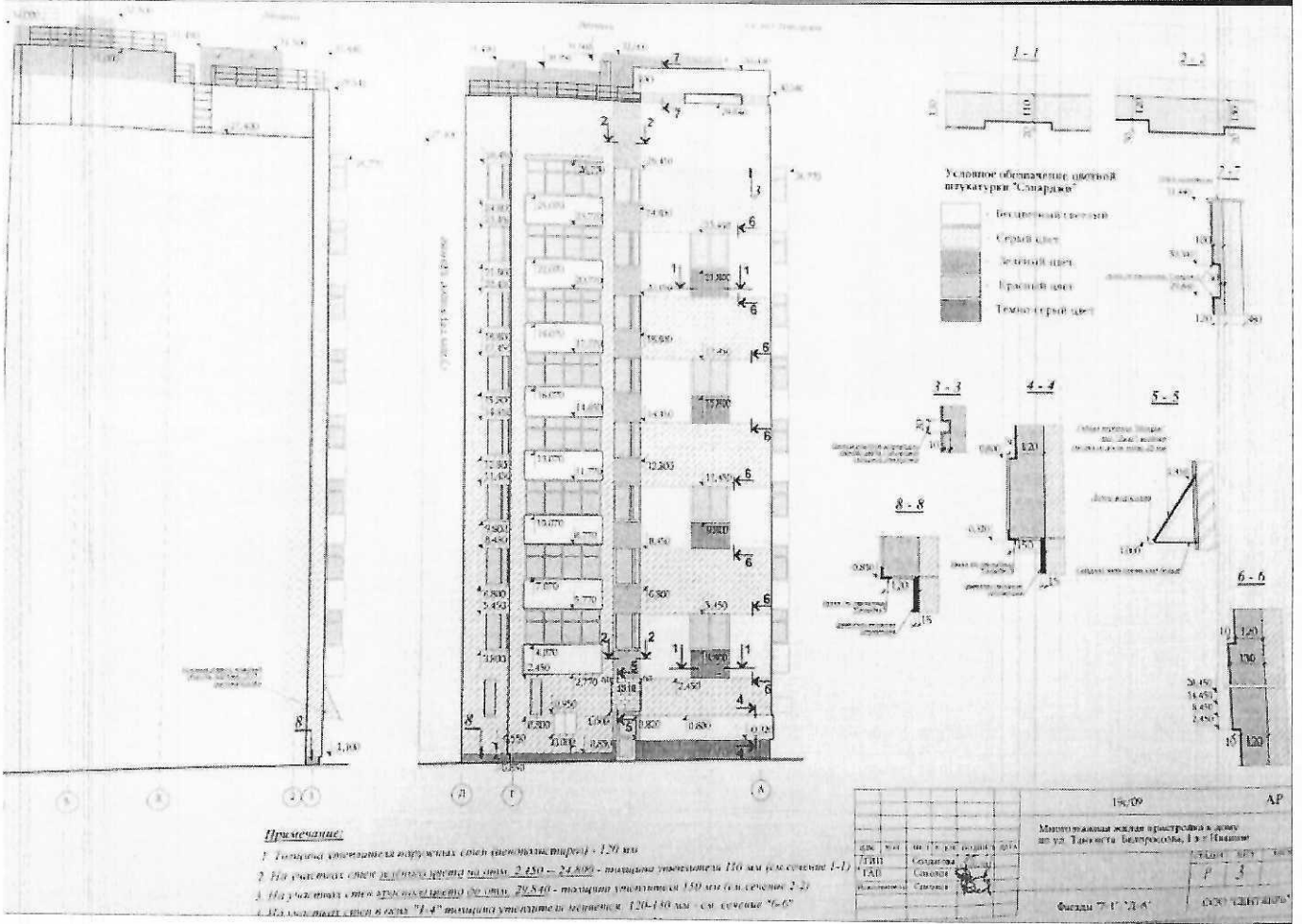
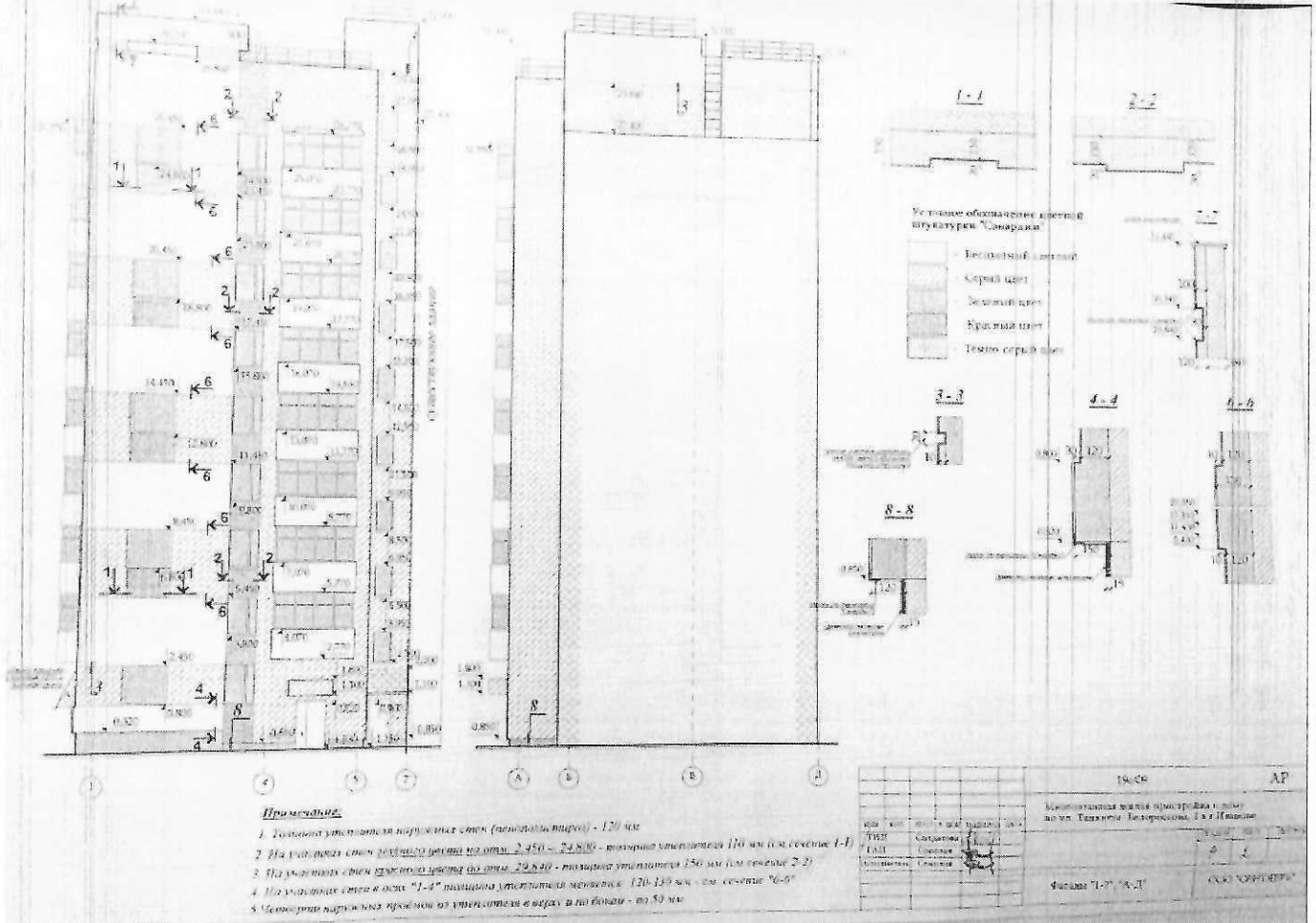
Фасады двух стен почти симметричны, внутренняя планировка этому не противоречит. Цветовое решение фасадов подчеркивает симметричность и объединяет существующие дома с угловой вставкой в единый объем.

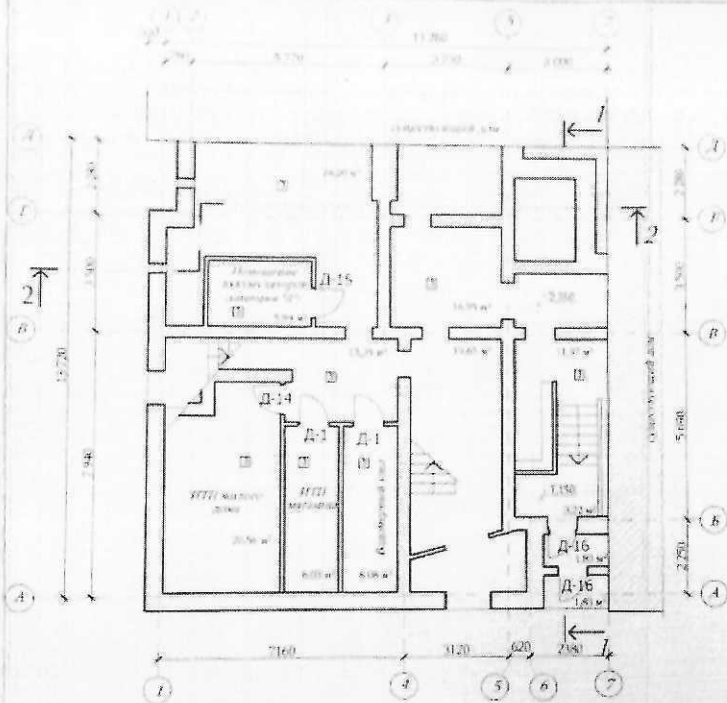
Нормативную звукоизоляцию и теплоизоляцию квартир от внешнего воздействия обеспечивает утеплитель наружных стен (пенопластирил) толщиной 120 мм и двухкамерные стеклопакеты в оконных блоках из ПВХ.

Технико-экономические показатели

№	наименование	показатели	
		ед. изм.	значение
1	Площадь земельного участка	м2	196,0
2	Площадь застройки	м2	190,5
3	Общая площадь здания	м2	1445,0
4	Площадь встроенного магазина	м2	92,04
5	Количество квартир	шт.	16
6	Жилая площадь квартир	м2	516,0
7	Площадь квартир	м2	956,8
8	Строительный объем	м3	5146,0
	в т. ч. выше отм. 0,000		4783,0
	ниже отм. 0,000		363,0

		19с/09		АР	
Многоэтажная жилая пристройка к дому по ул. Танкиста Белоросская, 1 в г. Илань					
ИЗМ.	КОЛ.	ИЗМ.	КОЛ.	ИЗМ.	КОЛ.
ГИП	Солдатов	Солдатов	1	Солдатов	1
РАП	Солдатов	Солдатов	1	Солдатов	1
Архитектор	Солдатов	Солдатов	1	Солдатов	1
Общие данные					ООО «СЕНТЕНА»

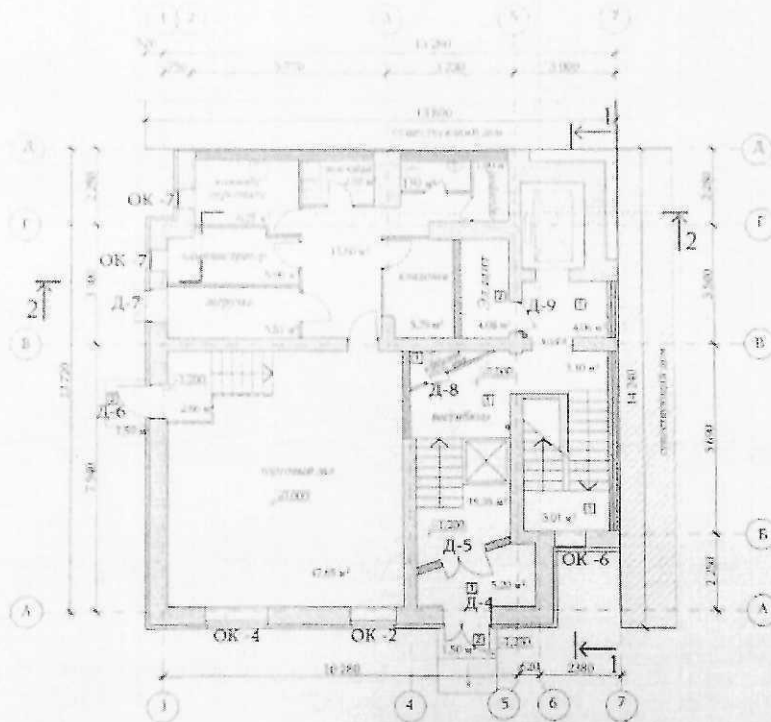




Условные обозначения
 □ Тип покрытия по эксплуатации пола
 Д-1 Дверной блок

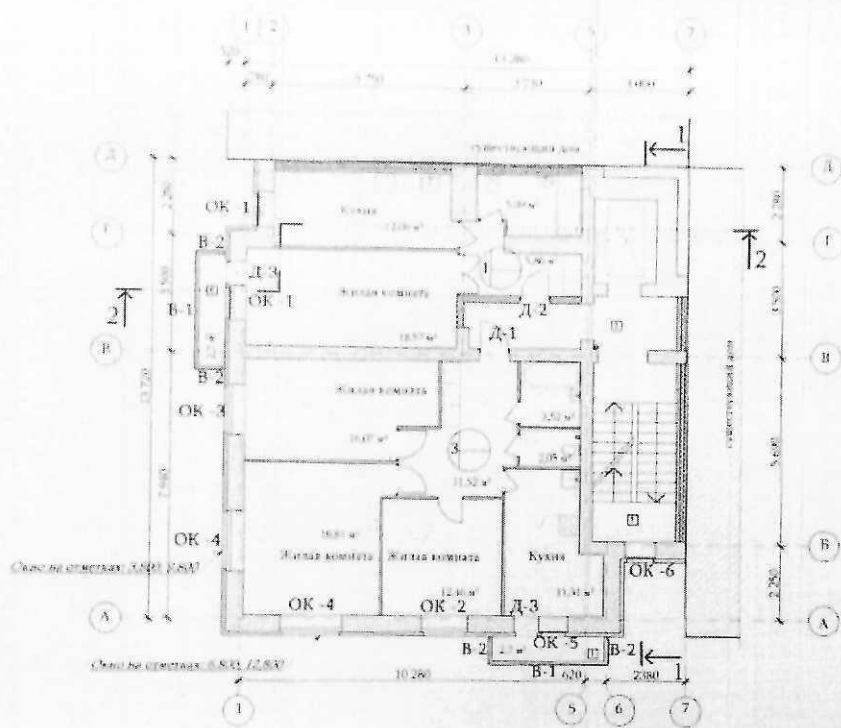
1. Разрезы '1-1', '2-2' - см. комплект чертежей марки АС

					19.09		АР		
					Многоэтажная жилая пристройка к дому по ул. Танкиста Белоросская, 1 в г.Иванове				
ИМ	КОН	ИМТ	№ Д.В.	ПОЛНОМ	Д.В.				
ТИП	Солдатова	Солдатова	Солдатова	Солдатова	Солдатова	СТАДИЯ	Лист	Лист	
ТАИ	Солдатова	Солдатова	Солдатова	Солдатова	Солдатова	Р	4		
Исполнитель	Солдатова	Солдатова	Солдатова	Солдатова	Солдатова	План отделочных работ похлупом			
						ООО 'СЕНТЯБРЬ'			



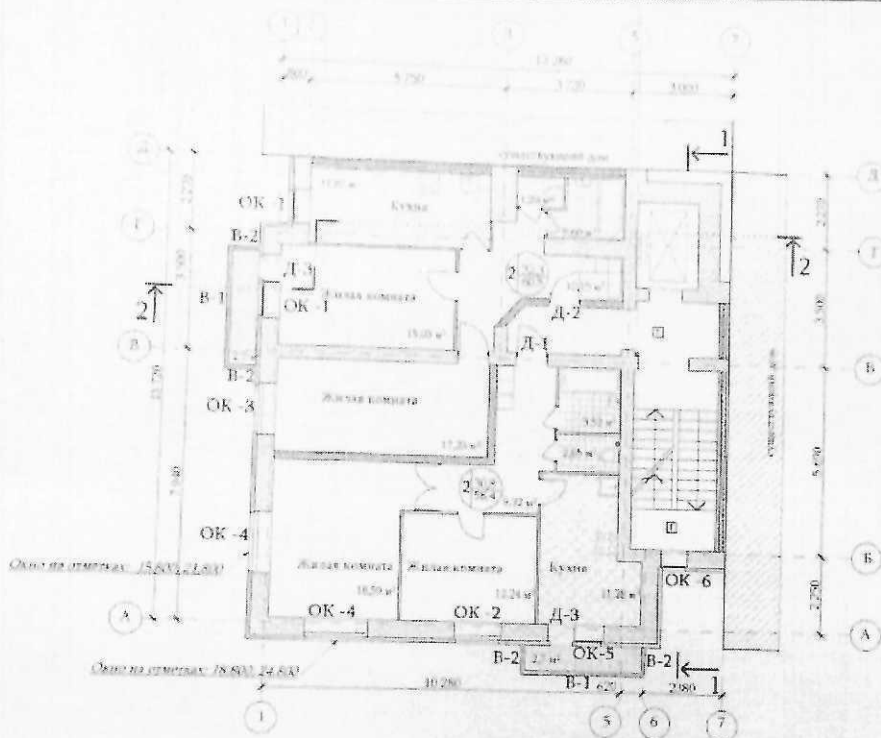
Условные обозначения
 □ Тип покрытия по эксплуатации пола
 Д-8 Дверной блок
 ОК-2 Оконный блок

					19.09		АР		
					Многоэтажная жилая пристройка к дому по ул. Танкиста Белоросская, 1 в г.Иванове				
ИМ	КОН	ИМТ	№ Д.В.	ПОЛНОМ	Д.В.				
ТИП	Солдатова	Солдатова	Солдатова	Солдатова	Солдатова	СТАДИЯ	Лист	Лист	
ТАИ	Солдатова	Солдатова	Солдатова	Солдатова	Солдатова	Р	5		
Исполнитель	Солдатова	Солдатова	Солдатова	Солдатова	Солдатова	План отделочных работ 4-го этажа			
						ООО 'СЕНТЯБРЬ'			



- Условные обозначения
- Тип покрытия по эксплуатационному плану
 - Д-8 Дверной блок
 - ОК-2 Оконный блок

				19/09			
						Многоэтажная жилая пристройка к дому по ул. Ташкента Белоруссия, 1 в г. Иваново	
ИМ	КОТ	ИСТ	К.Д.В.	ВОДН	ПАДА	СТ. СДМ	ДН. Т
ТИП	Содержим	Содержим	Содержим	Содержим	Содержим	Р	6
ТАП	Содержим	Содержим	Содержим	Содержим	Содержим		
Исполнитель	Содержим	Содержим	Содержим	Содержим	Содержим	План отделочных работ 2 + 5 этажей	
						ООО СЕНТЯБРЬ	



- Условные обозначения
- Тип покрытия по эксплуатационному плану
 - Д-8 Дверной блок
 - ОК-2 Оконный блок

				19/09			
						Многоэтажная жилая пристройка к дому по ул. Ташкента Белоруссия, 1 в г. Иваново	
ИМ	КОТ	ИСТ	К.Д.В.	ВОДН	ПАДА	СТ. СДМ	ДН. Т
ТИП	Содержим	Содержим	Содержим	Содержим	Содержим	Р	7
ТАП	Содержим	Содержим	Содержим	Содержим	Содержим		
Исполнитель	Содержим	Содержим	Содержим	Содержим	Содержим	План отделочных работ 6 + 9 этажей	
						ООО СЕНТЯБРЬ	

Корректировка 9-го этажа проекта
 "Многоэтажная жилая пристройка
 к дому по ул. Танкиста Белороссова,
 1 в г. Иваново с размещением на
 нижних этажах объектов общественного
 назначения

Рабочая документация

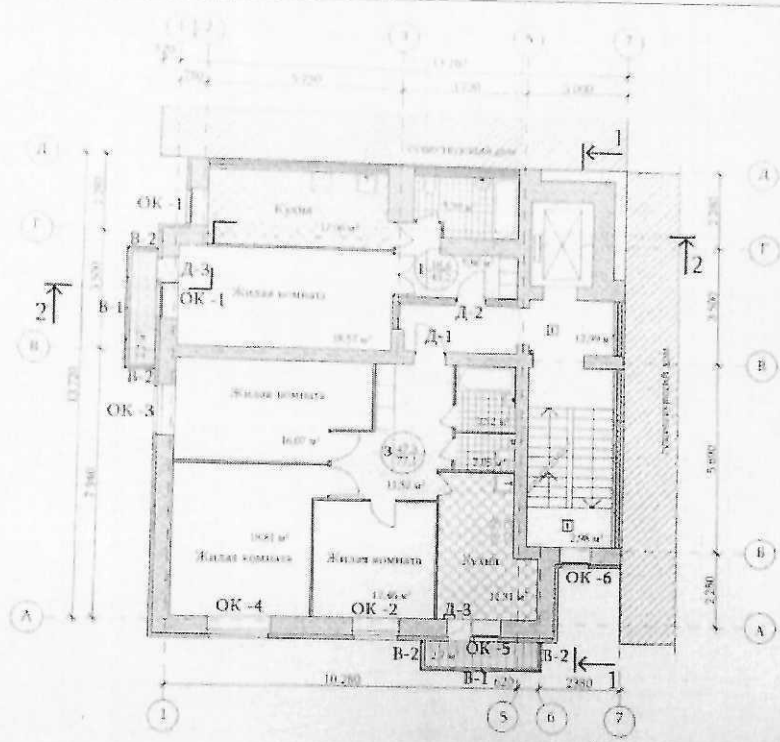
Архитектурные решения

14с/13 - АР

Директор: Шахматов В.М.
 Главный инженер: Акимов В.В.
 ГИП: Токарева А.М.



ИВАНОВО - 2013 г.



- Условные обозначения
- Е - Тип оконной по монтажным планам
 - Д-8 - Дверной блок
 - ОК-2 - Оконный блок

		14с/13			
ИМ	1-1	20.11.2013	20.11.2013	Корректировка 9-го этажа проекта "Многоэтажная жилая пристройка к дому по ул. Танкиста Белороссова, 1 в г. Иваново с размещением на нижних этажах объектов общественного назначения"	
разработчик	Создан			Статус	100%
ГАН	Создан			Р	
ПШ	Токарева				
План отделочных работ 9-го этажа				ООО «СЕНТЯБРЬ»	

avito.ru/nelovo/zemelnye_dela/uchastki/uchastok_41sot_pronaznacheniya_2645429130

Участок 4,1 сот. (промназначения)

2 600 000 Р

15,4 кв. метра

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у продавца

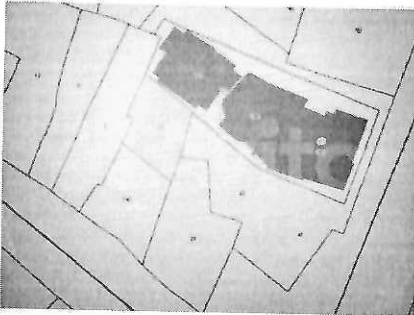

Задать вопрос

Есть вопросы? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Адрес: Ивановская область, Иваново, ул. Кипарисовая, д. 6, рп. Бондарский

Телефон продавца

Почта продавца





Об участке

Участок 4,1 сот.

Расположение

Ивановская область, Иваново, ул. Кипарисовая, д. 6, рп. Бондарский



СБЕР Бизнес

с бизнес-картой СберБизнес



avito.ru/nelovo/zemelnye_dela/uchastki/uchastok_41sot_pronaznacheniya_2645429130

Участок 4,1 сот. (промназначения)

2 600 000 Р

15,4 кв. метра

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у продавца

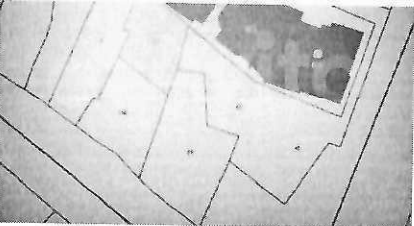

Задать вопрос

Есть вопросы? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Адрес: Ивановская область, Иваново, ул. Кипарисовая, д. 6, рп. Бондарский

Телефон продавца

Почта продавца





Об участке

Участок 4,1 сот.

Расположение

Ивановская область, Иваново, ул. Кипарисовая, д. 6, рп. Бондарский



Описание

Продан участок в Иваново ул. Кипарисовая д. 6. Значения участка без построек, коммуникации-ка. Можно под парковку, торговлю, общепит и др.

Участок 23,4 сот. (ИЖС)

16 000 000 Р

Позвоните через Авито

Написать сообщение

Спросите у продавца

Задать вопрос

Еще фото? | Еще участки?

Когда можно посмотреть?

ПРИВЕТ, Я ВЕРА ИЗ ВТБ

Об участке

Расположение

Об участке

16 000 000 Р

Позвоните через Авито

Написать сообщение

Спросите у продавца

Задать вопрос

Еще фото? | Еще участки?

Когда можно посмотреть?

Описание

Выгодное предложение в центральной части города.

Земельный участок 23,4 сот.

Новый ГПЗУ (информация на фото)

Отлично подходит для строительства многоэтажного здания с возможностью развития территории "под ключ" а также для других целей.

Городские коммуникации: ГЭС, водопровод, канализация.

Хорошие подъездные пути

Местоположение:

- от Метрополитан - 200 м
- от Пискаревки - 2 км
- администрация города - 1,2 км

Участок в собственности.

без обременения.

Звоните.

Коммерческая земля, 23,5 сот.

Псковская область, Ленинский район, Ленинская ул. 1014000000

В избранное | Добавить | Показать фото



23,5 сот.
Участок промышленной территории, связанного назначения

Добрый день. Уважаемые предприниматели!

Инвестиции в землю - направление, набирающее популярность в 2021 году. Несмотря на то, что это один из самых долгосрочных вариантов капиталовложения, он гарантирует инвестору хорошую доходность при правильном подходе. Выбрав участок, можно увидеть, сколько выгоды его целевому назначению, расположенному и наличию инфраструктуры.

Естественно, что земельный участок, покупая который в инвестиционных целях, должен быть большим и функциональным.

В наше время очень сложно найти и приобрести ликвидный земельный участок для реализации своих планов и своих бизнес-идей. И как правило, при покупке люди сталкиваются с главной проблемой - участок в ликвидной зоне практически нет, а если и имеются в открытом доступе, то цена за полметра на них настолько велика, что окупаемости будущего объекта сдвигается в сторону будущего увеличения.

И сейчас представляем Вашему вниманию отличное предложение по приобретению действительно перспективного коммерческого объекта: земельного участка площадью 2357 кв.м. для размещения и работы будущего Вашего бизнеса.

Специальное предложение земельного участка не требует дополнительного опенения, так как он находится в границах действующей территории, участок уже имеет все необходимые коммуникации.

30 000 000 Р

30 000 000 Р

Показать фото

30 000 000 Р

30 000 000 Р

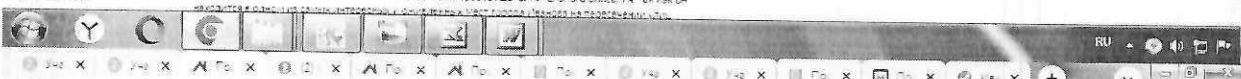
Показать телефон

Написать

ПРАКТИКА
Дополнительно



Газовые и электростанции от 500 до 3800 кВт. С доставкой



lunaprosol.ru | 209951146

Участок промышленной территории, связанного назначения

30 000 000 Р

30 000 000 Р

Показать фото

30 000 000 Р

30 000 000 Р

Показать телефон

Написать

ПРАКТИКА
Дополнительно



Газовые и электростанции от 500 до 3800 кВт. С доставкой

Добрый день. Уважаемые предприниматели!

Инвестиции в землю - направление, набирающее популярность в 2021 году. Несмотря на то, что это один из самых долгосрочных вариантов капиталовложения, он гарантирует инвестору хорошую доходность при правильном подходе. Выбрав участок, можно увидеть, сколько выгоды его целевому назначению, расположенному и наличию инфраструктуры.

Естественно, что земельный участок, покупая который в инвестиционных целях, должен быть большим и функциональным.

В наше время очень сложно найти и приобрести ликвидный земельный участок для реализации своих планов и своих бизнес-идей. И как правило, при покупке люди сталкиваются с главной проблемой - участок в ликвидной зоне практически нет, а если и имеются в открытом доступе, то цена за полметра на них настолько велика, что окупаемости будущего объекта сдвигается в сторону будущего увеличения.

И сейчас представляем Вашему вниманию отличное предложение по приобретению действительно перспективного коммерческого объекта: земельного участка площадью 2357 кв.м. для размещения и работы будущего Вашего бизнеса.

Специальное предложение земельного участка не требует дополнительного опенения, так как он находится в границах действующей территории, участок уже имеет все необходимые коммуникации.

Информация о кадастровом значении земельного участка не требует дополнительного опенения, так как он находится в границах действующей территории, участок уже имеет все необходимые коммуникации.

Назначение объектов капитального строительства дошкольного и школьного образования объектов культуры и досуговой деятельности

деловые управления
объекты торговли
общественное питание и др.

Коммуникации:
получены технические условия на подключение объекта к сети водоснабжения и канализации, газ на территории земельного участка

Объект не имеет обременений

Собственник: один физическое лицо, никаких залогов, арестов и обременений

Коммерческий объект
Стоимость объекта 25 000 000 рублей НДС не включено
Собственник готов рассмотреть варианты предложения по ценнообразованию

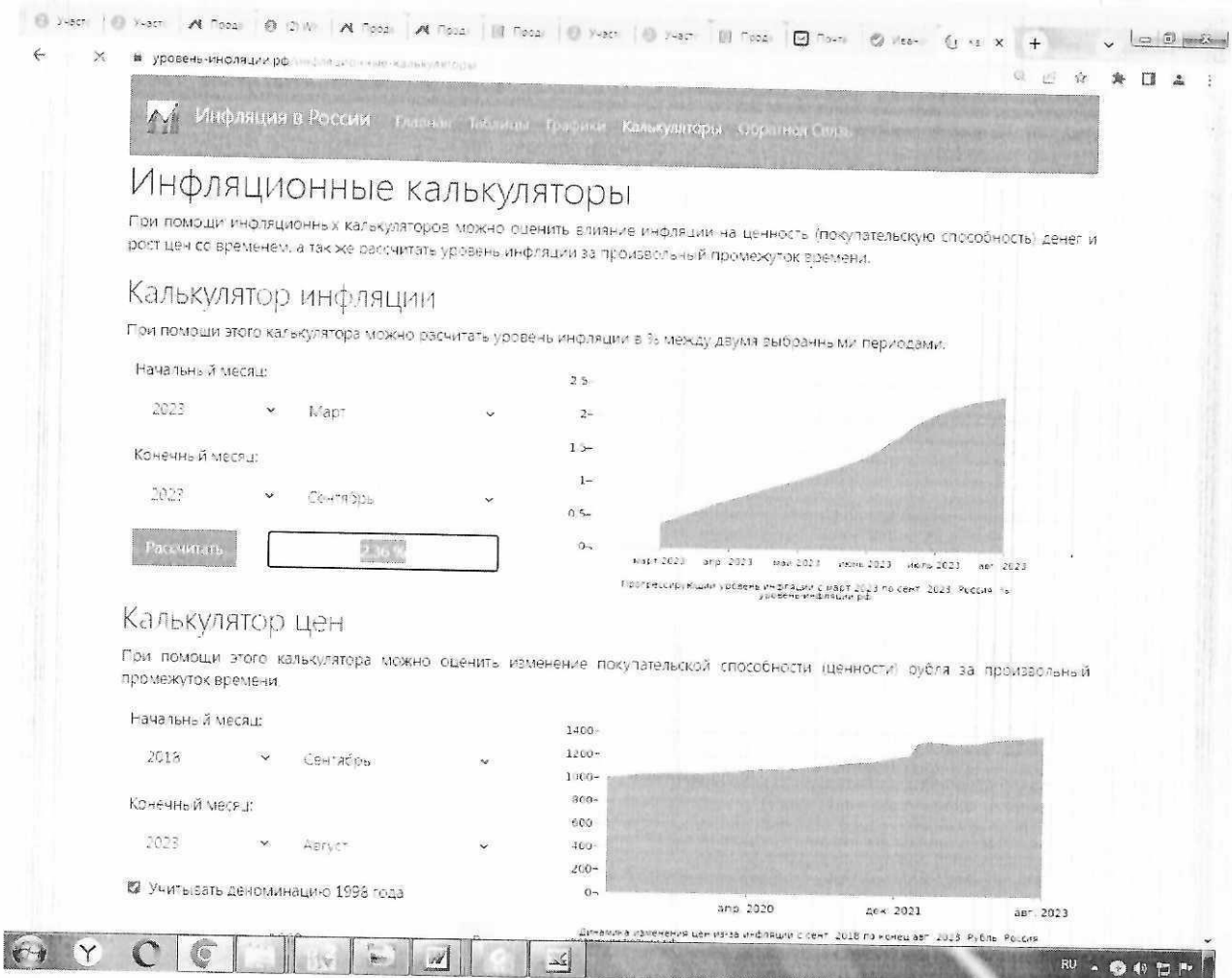
Дополнительно на рассмотрение представлены собственника, чьи правовые интересы представлены на рынке недвижимости нашей компании в реализации объектов недвижимости не влияет на его цену и категорию.

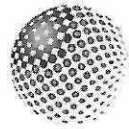
С нами вы можете рассмотреть и другие варианты сделок, только прямой и открытой диалог с собственником, который сам представляет предложения клиентам

Если Вас и Ваш коллега заинтересовало предложение, пожалуйста, напишите нам и мы в любое удобное для Вас время организуем просмотр и абсолютно бесплатно сопроводим Вас до сделки.

Сделайте правильный выбор, пройдя свои инвестиции!
С нами Вы всегда на шаг вперед своих конкурентов!
С уважением, ЦФ ПРАКТИКА







Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер ФОП: от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8 495 969 13 00, www.sosyuz.ru, sosyuz@chosyuz.ru
101069, г. Москва, ул. Поварьево дом 13, корпус 10

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029381-1 « 10 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Батулину Даниилу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » сентября 20 21 г. № 217

Директор  А.С. Буженин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » сентября 20 24 г.

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Батулина Даниила Николаевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Батулин Даниил Николаевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», включен(а) в реестр оценщиков 21.12.2007 г. за регистрационным № 467 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 029381-1 от 10.09.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 029382-2 от 10.09.2021 по направлению «Оценка движимого имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «27» января 2022г.

Дата составления выписки «27» января 2022г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ»

М.П.



Ли В.Г.

1.1. Страхователь: ООО «БАСКО»
 1.2. Страховщик: ООО «ИНГОССТРАХ»
 1.3. Период страхования (срок действия договора страхования): с 21 января 2023 г. по 21 января 2024 г.
 1.4. Страховая сумма (лимит ответственности страховщика): 5 600 000 00 (пять миллиардов рублей 00 копеек)
 1.5. Страховая премия: 4 925,00 (четыре тысячи девятьсот двадцать пять рублей 00 копеек)

2. Страховщик: ООО «ИНГОССТРАХ»
 2.1. Страховое возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

3. Период страхования: с 21 января 2023 г. по 21 января 2024 г.

4. Страховая сумма (лимит ответственности страховщика): 5 600 000 00 (пять миллиардов рублей 00 копеек)

5. Страховая премия: 4 925,00 (четыре тысячи девятьсот двадцать пять рублей 00 копеек)

6. Условия страхования: в соответствии с условиями страхования, предусмотренными в настоящем Договоре

7. Объект страхования: ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности

8. Страховой случай: в соответствии с условиями страхования, предусмотренными в настоящем Договоре

9. Страховое возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

10. Особые условия: в соответствии с условиями страхования, предусмотренными в настоящем Договоре

11. Исполнение: в соответствии с условиями страхования, предусмотренными в настоящем Договоре

12. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

13. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

14. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

15. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

16. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

17. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

18. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

19. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

20. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

21. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

22. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

23. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

24. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

25. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

26. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

27. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

28. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

29. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

30. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

31. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

32. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

33. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

34. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

35. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

36. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

37. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

38. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

39. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

40. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

41. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

42. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

43. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

44. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

45. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

46. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

47. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

48. Возмещение: 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек)

ООО «БАСКО»

Прошнуровано, прошумеровано

Отчет об оценке на 57 листах

26 сентября 2023 г.

подпись



Батулин Д. Н.