



VSCONSULT

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 03-230823

Заказчик: ООО «Инновационно-строительная компания
«ИвСпецГарант» в лице конкурсного управляющего
Бокова Дмитрия Анатольевича
Дата оценки: 29.08.2023 г.
Дата составления: 20.09.2023 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки.....	5
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	7
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	11
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	13
4.1. Сведения о Заказчике оценки	13
4.2. Сведения об Исполнителе.....	13
4.3. Сведения об Оценщике	14
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
5.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	15
5.2. Характеристика местоположения объектов оценки.....	30
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	33
6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	38
6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен	40
6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	43
6.5. Выводы по анализу рынка	48
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	51
8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке.....	51
8.2. Выбор подходов.....	55
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	58
РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	75
РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	92
РАЗДЕЛ 12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	96
РАЗДЕЛ 13. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	98
13.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	100
РАЗДЕЛ 14. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	101
ПРИЛОЖЕНИЕ	102

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</p>	<ul style="list-style-type: none">Земельный участок, общая площадь 6 231 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:588Земельный участок, общая площадь 24 430 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для объектов жилой застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:246Земельный участок, общая площадь 75 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:190Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 3, кадастровый №: 37:24:030413:574Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 2, кадастровый №: 37:24:030413:581Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 5, кадастровый №: 37:24:030413:578Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 4, кадастровый №: 37:24:030413:579Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 11, кадастровый №: 37:24:030413:575Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 12, кадастровый №: 37:24:030413:576Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 13, кадастровый №: 37:24:030413:583Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 607,2 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 20, кадастровый №: 37:24:030413:577Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 6, кадастровый №: 37:24:030413:582Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 7, кадастровый №: 37:24:030413:584Объект, корпус 9 (литера 8), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства, в связи с низкой степенью готовности объекта (стадия котлован), постановка на кадастровый учет невозможна, местоположение: г. Иваново, ул. Окуловой, д.73, литера 8Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 1, кадастровый №: 37:24:030413:586
<p>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</p>	<p>Договор № 03-230823 от 23.08.2023 года</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</p>	<p>Целью оценки по Договору является определение реальной рыночной стоимости для целей реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.</p>
<p>Дата оценки:</p>	<p>29.08.2023 г.</p>

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

Наименование объекта оценки	Ориентир стоимости, не округленно с учетом НДС ¹		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Земельный участок, общая площадь 6 231 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:588	10 947 867	Не применяется	Не применяется
Земельный участок, общая площадь 24 430 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для объектов жилой застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:246	35 081 480	Не применяется	Не применяется
Земельный участок, общая площадь 75 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:190	158 550	Не применяется	Не применяется
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 3, кадастровый №: 37:24:030413:574	Не применяется	Не применяется	605 413
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 2, кадастровый №: 37:24:030413:581	Не применяется	Не применяется	1 816 238
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 5, кадастровый №: 37:24:030413:578	Не применяется	Не применяется	520 859
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 4, кадастровый №: 37:24:030413:579	Не применяется	Не применяется	520 859
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 11, кадастровый №: 37:24:030413:575	Не применяется	Не применяется	436 413
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 12, кадастровый №: 37:24:030413:576	Не применяется	Не применяется	649 785
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 13, кадастровый №: 37:24:030413:583	Не применяется	Не применяется	641 082
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 607,2 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 20, кадастровый №: 37:24:030413:577	Не применяется	Не применяется	387 262
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 6, кадастровый №: 37:24:030413:582	Не применяется	Не применяется	520 859

¹ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ земельные участки не являются объектом обложения НДС

Наименование объекта оценки	Ориентир стоимости, не округленно с учетом НДС ¹		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 7, кадастровый №: 37:24:030413:584	Не применяется	Не применяется	1 309 239
Объект, корпус 9 (литера 8), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства, в связи с низкой степенью готовности объекта (стадия котлован), постановка на кадастровый учет невозможна, местоположение: г. Иваново, ул. Окуловой, д.73, литера 8	Не применяется	Не применяется	1
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 1, кадастровый №: 37:24:030413:586	Не применяется	Не применяется	605 413

1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, не округленно, с учетом НДС, руб. ²	Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, с учетом НДС, руб.
Земельный участок, общая площадь 6 231 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:588	10 947 867	10 948 000
Земельный участок, общая площадь 24 430 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для объектов жилой застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:246	35 081 480	35 081 000
Земельный участок, общая площадь 75 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:190	158 550	159 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 3, кадастровый №: 37:24:030413:574	605 413	605 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 2, кадастровый №: 37:24:030413:581	1 816 238	1 816 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 5, кадастровый №: 37:24:030413:578	520 859	521 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 4, кадастровый №: 37:24:030413:579	520 859	521 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 11, кадастровый №: 37:24:030413:575	436 413	436 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 12, кадастровый №: 37:24:030413:576	649 785	650 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 13, кадастровый №: 37:24:030413:583	641 082	641 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 607,2 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 20, кадастровый №: 37:24:030413:577	387 262	387 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 6, кадастровый №: 37:24:030413:582	520 859	521 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 7, кадастровый №: 37:24:030413:584	1 309 239	1 309 000

² В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ земельные участки не являются объектом обложения НДС

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, не округленно, с учетом НДС, руб. ²	Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, с учетом НДС, руб.
Объект, корпус 9 (литера 8), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства, в связи с низкой степенью готовности объекта (стадия котлован), постановка на кадастровый учет невозможна, местоположение: г. Иваново, ул. Окуловой, д.73, литера 8	1	1
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 1, кадастровый №: 37:24:030413:586	605 413	605 000
Итого	54 201 320 (Пятьдесят четыре миллиона двести одна тысяча триста двадцать)	54 200 001 (Пятьдесят четыре миллиона двести тысяч один)

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Земельный участок, общая площадь 6 231 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:588 ◦ Земельный участок, общая площадь 24 430 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для объектов жилой застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:246 ◦ Земельный участок, общая площадь 75 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:190 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 3, кадастровый №: 37:24:030413:574 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 2, кадастровый №: 37:24:030413:581 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 5, кадастровый №: 37:24:030413:578 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 4, кадастровый №: 37:24:030413:579 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 11, кадастровый №: 37:24:030413:575 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 12, кадастровый №: 37:24:030413:576 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 13, кадастровый №: 37:24:030413:583 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 607,2 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 20, кадастровый №: 37:24:030413:577 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 6, кадастровый №: 37:24:030413:582 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 7, кадастровый №: 37:24:030413:584 ◦ Объект, корпус 9 (литера 8), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства, в связи с низкой степенью готовности объекта (стадия котлован), постановка на кадастровый учет невозможна, местоположение: г. Иваново, ул. Окуловой, д.73, литера 8 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 1, кадастровый №: 37:24:030413:586 <p>Права на объект оценки: право собственности. Собственник объектов оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Инновационно-строительная компания «ИвСпецГарант», ОГРН 1073702021007 от 17.04.2007 г., ИНН 3702522719, КПП 370201001, юридический адрес: 153037, г. Иваново, пр-т Шереметьевский, д.153А.</p>
<p>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Земельный участок, общая площадь 6 231 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:588

<p>на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Земельный участок, общая площадь 24 430 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для объектов жилой застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:246 ◦ Земельный участок, общая площадь 75 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:190 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 3, кадастровый №: 37:24:030413:574 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 2, кадастровый №: 37:24:030413:581 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 5, кадастровый №: 37:24:030413:578 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 4, кадастровый №: 37:24:030413:579 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 11, кадастровый №: 37:24:030413:575 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 12, кадастровый №: 37:24:030413:576 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 13, кадастровый №: 37:24:030413:583 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 607,2 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 20, кадастровый №: 37:24:030413:577 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 6, кадастровый №: 37:24:030413:582 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 7, кадастровый №: 37:24:030413:584 ◦ Объект, корпус 9 (литера 8), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства, в связи с низкой степенью готовности объекта (стадия котлован), постановка на кадастровый учет невозможна, местоположение: г. Иваново, ул. Окуловой, д.73, литера 8 ◦ Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 1, кадастровый №: 37:24:030413:586 Права на объект оценки: право собственности.
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:</p>	<p>Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.» В соответствии с предполагаемым использованием оценка проводится без учета каких-либо обременений.</p>

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 03-230823 от 23.08.2023 г.
Цель оценки:	Целью оценки по Договору является определение реальной рыночной стоимости для целей реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства.
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости:	Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	29.08.2023 г.
Срок проведения оценки:	23.08.2023 г. – 20.09.2023 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	20.09.2023 г., № 03-230823
Специальные допущения:	Специальных допущений не предусмотрено
Иные существенные допущения:	Объект, корпус 9 (литера 8), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства, в связи с низкой степенью готовности объекта (стадия котлован), постановка на кадастровый учет невозможна, на основании данного факта рыночная стоимость данного объекта принимается условно в 1 (один) рубль.
Ограничения оценки:	Осмотр объекта оценки не проводился, фотографии предоставлены Заказчиком.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет составляется в форме электронного документа.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-74293810 от 17.05.2022 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.10.2021 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.12.2021 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.12.2021 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.12.2021 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.12.2021 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.12.2021 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.12.2021 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.12.2021 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2021 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.12.2021 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-59125965 от 19.04.2022 г. • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-59649935 от 20.04.2022 г.

	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-137584240 от 18.10.2021 г. ◦ Заключение кадастрового инженера ◦ Техническая документация
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Формы представления итоговой стоимости:	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке:	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Таблица 1. Вид стоимости и предпосылки стоимости

Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II	Да	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II	Да	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II	Нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II	Да	
Дата оценки 3) п.3 ФСО II	29.08.2023 г.	
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- 1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
- 2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
- 3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- 5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- 6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Государственным контрактом на оказание услуг.
- 7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- 8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- 9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
- 10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- 11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «Microsoft Excel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
- 12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- 13) Оценщик не проводит в Отчете описание юридических прав на объекты оценки, данные представлены в приложенных к Отчету документах.
- 14) Объект, корпус 9 (литера 8), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства, в связи с низкой степенью готовности объекта (стадия котлован), постановка на кадастровый учет невозможна, на основании данного факта рыночная стоимость данного объекта принимается условно в 1 (один) рубль.
- 15) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.
- 16) Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- ♦ опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;
- ♦ наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;
- ♦ допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

17) Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационно-строительная компания «ИвСпецГарант» в лице конкурсного управляющего Бокова Дмитрия Анатольевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Ивановской области от 29.09.2020 г. по делу № А174701/2016, определения Арбитражного суда Ивановской области от 27.07.2023 г. по делу № А174701/2016
Реквизиты:	ИНН 3702522719, КПП 370201001, ОГРН 1073702021007 от 17.04.2007 г.
Юридический адрес:	153037, г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 153А

4.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	317435000032498
Дата присвоения ОГРН:	25 июля 2017 года
Адрес местоположения Исполнителя:	г. Москва, проезд Русанова, д.25, корп.1, кв.313
Координаты Исполнителя:	Тел.: 8-912-714-72-82, e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; ◦ Ответственность Шеина Владислава Владимировича застрахована, сведения о страховании представлены ниже; ◦ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета; ◦ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; ◦ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; ◦ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности; ◦ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

4.3. Сведения об Оценщике

Оценщик:	Шеин Владислав Владимирович
СНИЛС:	№ 140-557-502 40
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Включен в реестр членов «Ассоциации «РОО» 10 октября 2016 года, регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0002945 от 22.07.2020 г.)
Местонахождение саморегулируемой организации:	105066, Москва, Басманный пер., 2А.
Местонахождение Оценщика:	г. Москва, проезд Русанова, д.25, корп.1, кв.313
Почтовый адрес:	г. Москва, проезд Русанова, д.25, корп.1, кв.313
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8-912-714-72-82 e-mail: vs-consult@bk.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024758-1 от 15.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия: до 15.07.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис (договор) № 0991R/776/20355/23 выдан АО «Альфа-Страхование», действителен с 01 сентября 2023 г. по 31.08.2024 г., страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 16.08.2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2015 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались
Сведения о независимости Оценщика:	<ul style="list-style-type: none"> Настоящим оценщик Шеин Владислав Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Шеин Владислав Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Шеин Владислав Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

<p>Документы, подтверждающие право собственности на объекты оценки, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:</p>	<ul style="list-style-type: none">• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-74293810 от 17.05.2022 г.• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.10.2021 г.• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.12.2021 г.• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.12.2021 г.• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.12.2021 г.• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.12.2021 г.• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.12.2021 г.• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.12.2021 г.• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.12.2021 г.• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2021 г.• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.12.2021 г.• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-59125965 от 19.04.2022 г.• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-59649935 от 20.04.2022 г.• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-137584240 от 18.10.2021 г.• Заключение кадастрового инженера• Техническая документация
---	--

5.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Описание объектов оценки приводится оценщиком на основании данных заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Согласно заданию на оценку (Раздел 2 настоящего Отчета) Объектами оценки являются:

- Земельный участок, общая площадь 6 231 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:588
- Земельный участок, общая площадь 24 430 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для объектов жилой застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:246
- Земельный участок, общая площадь 75 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:190
- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 3, кадастровый №: 37:24:030413:574
- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 2, кадастровый №: 37:24:030413:581
- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 5, кадастровый №: 37:24:030413:578
- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 4, кадастровый №: 37:24:030413:579

- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 11, кадастровый №: 37:24:030413:575
- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 12, кадастровый №: 37:24:030413:576
- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 13, кадастровый №: 37:24:030413:583
- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 607,2 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 20, кадастровый №: 37:24:030413:577
- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 6, кадастровый №: 37:24:030413:582
- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 7, кадастровый №: 37:24:030413:584
- Объект, корпус 9 (литера 8), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства, в связи с низкой степенью готовности объекта (стадия котлован), постановка на кадастровый учет невозможна, местоположение: г. Иваново, ул. Окуловой, д.73, литера 8
- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 1, кадастровый №: 37:24:030413:586

Права на объекты оценки: право собственности. Собственник объектов оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Инновационно-строительная компания «ИвСпецГарант», ОГРН 1073702021007 от 17.04.2007 г., ИНН 3702522719, КПП 370201001, юридический адрес: 153037, г. Иваново, пр-т Шереметьевский, д.153А.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»

При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Таблица 2. Общая характеристика земельного участка с кадастровым № 37:24:030413:588

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	37:24:030413:588
Адрес объекта	Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Жилые дома блокированной застройки
Площадь земельного участка, м ²	6 231
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 561 003,31
Наличие строений / сооружений	На земельном участке расположены следующие объекты с кадастровыми № 37:24:030413:584, 37:24:030413:582, 37:24:030413:585, 37:24:030413:580, 37:24:030413:257, котлован
Форма и рельеф земельного участка	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Качество прав	Собственность
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационно-строительная компания «ИвСпецГарант», ОГРН 1073702021007 от 17.04.2007 г., ИНН 3702522719, КПП 370201001
Номер и дата государственной регистрации права	№ 37:24:030413:588-37/073/2022-1 от 17.05.2022

Наименование объекта	Земельный участок
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных. Отсутствие данных о величине балансовой стоимости не влияет на итоговую величину определяемой в рамках настоящей оценки рыночной стоимости объекта на дату проведения оценки.

На земельном участке согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-56745587 от 15.04.2022 г. расположены следующие объекты с кадастровыми № 37:24:030413:585, 37:24:030413:257, 37:24:030413:580, 37:24:030413:584, 37:24:030413:582 и котлован. Их характеристика приведена ниже.

Таблица 3. Характеристика объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым № 37:24:030413:588

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Электроснабжение клубного комплекса	37:24:030413:585	-
2	Сооружения водозаборные	37:24:030413:257	-
3	Газопровод низкого давления	37:24:030413:580	-
4	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:584	873,3
5	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:582	1 041,8
6	Котлован под корпус 9 (литера 8), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства, в связи с низкой степенью готовности объекта (стадия котлован), постановка на кадастровый учет невозможна	-	1 041,8 ³
-	Итого	-	2 956,9

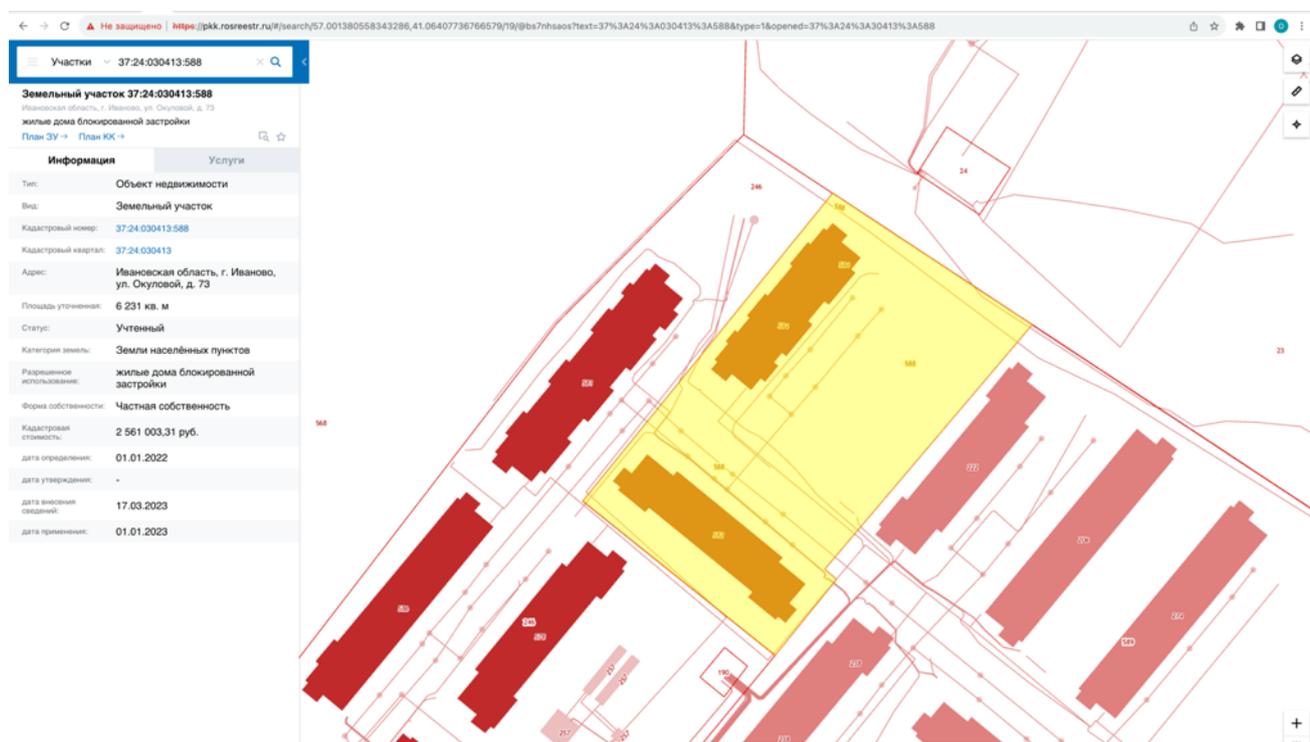


Рисунок 1. Земельный участок с кадастровым № 37:24:030413:588 на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

³ Источник: Согласно технической документации

Таблица 4. Общая характеристика земельного участка с кадастровым № 37:24:030413:246

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	37:24:030413:246
Адрес объекта	Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Жилые дома блокированной застройки
Площадь земельного участка, м ²	24 430
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	10 040 974,30
Наличие строений / сооружений	На земельном участке расположены следующие объекты с кадастровыми № 37:24:030413:252, 37:24:030413:253, 37:24:030413:254, 37:24:030413:256, 37:24:030413:257, 37:24:030413:574, 37:24:030413:579, 37:24:030413:575, 37:24:030413:580, 37:24:030413:583, 37:24:030413:581, 37:24:030413:577, 37:24:030413:578, 37:24:030413:576, 37:24:030413:585, 37:24:030413:587, 37:24:030413:586
Форма и рельеф земельного участка	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Качество прав	Собственность
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационно-строительная компания «ИвСпецГарант», ОГРН 1073702021007 от 17.04.2007 г., ИНН 3702522719, КПП 370201001
Номер и дата государственной регистрации права	№ 37-37-01/263/2014-335 от 01.10.2014 г.
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных. Отсутствие данных о величине балансовой стоимости не влияет на итоговую величину определяемой в рамках настоящей оценки рыночной стоимости объекта на дату проведения оценки.

На земельном участке согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-59649935 от 20.04.2022 г. расположены следующие объекты с кадастровыми № 37:24:030413:252, 37:24:030413:253, 37:24:030413:254, 37:24:030413:256, 37:24:030413:257, 37:24:030413:574, 37:24:030413:579, 37:24:030413:575, 37:24:030413:580, 37:24:030413:583, 37:24:030413:581, 37:24:030413:577, 37:24:030413:578, 37:24:030413:576, 37:24:030413:585, 37:24:030413:587, 37:24:030413:586. Их характеристика приведена ниже.

Таблица 5. Характеристика объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым № 37:24:030413:246

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Разведочно-эксплуатационная скважина №1	37:24:030413:252	-
2	Скважина	37:24:030413:253	-
3	Разведочно-эксплуатационная скважина №2	37:24:030413:254	-
4	Сооружение бытовой канализации	37:24:030413:256	-
5	Сооружение сетей водоснабжения	37:24:030413:257	-
6	Газопровод низкого давления	37:24:030413:580	-
7	Электроснабжение клубного комплекса	37:24:030413:585	-
8	Газопровод среднего давления	37:24:030413:587	-
9	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:574	1 210,3
10	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:579	1 041,8
11	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:575	873,3
12	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:583	1 182,5
13	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:581	1 210,3
14	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:577	607,2
15	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:578	1 041,8
16	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:576	1 182,5
17	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:586	1 210,3
-	Итого	-	9 560,0

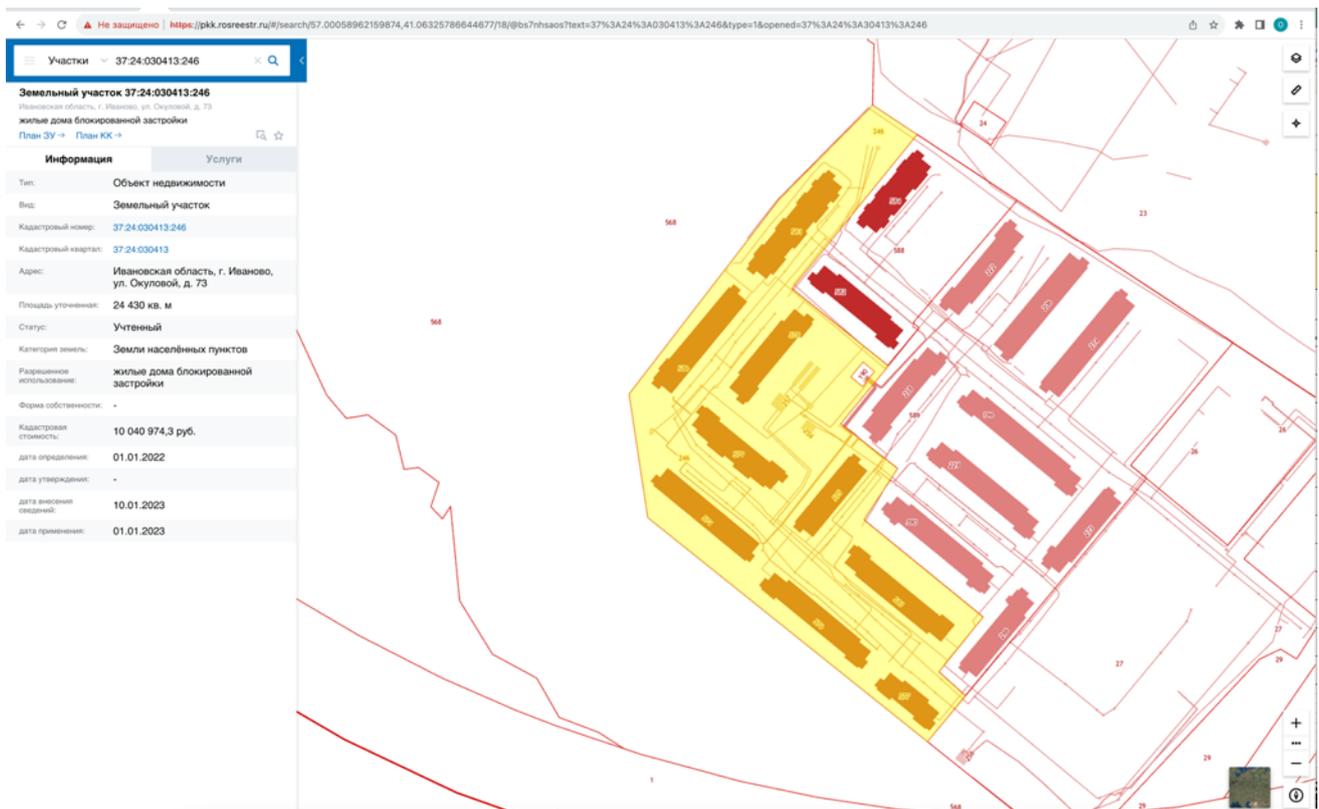


Рисунок 2. Земельный участок с кадастровым № 37:24:030413:246 на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

Таблица 6. Общая характеристика земельного участка с кадастровым № 37:24:030413:190

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	37:24:030413:190
Адрес объекта	Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Жилые дома блокированной застройки
Площадь земельного участка, м ²	75
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	32 798,25
Наличие строений	На земельном участке расположен следующий объект с кадастровым № 37:24:000000:3489 (электроснабжение жилого комплекса)
Форма и рельеф земельного участка	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Качество прав	Собственность
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационно-строительная компания «ИвСпецГарант», ОГРН 1073702021007 от 17.04.2007 г., ИНН 3702522719, КПП 370201001
Номер и дата государственной регистрации права	№ 37-37-01/342/2013-313 от 08.04.2014 г.
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных. Отсутствие данных о величине балансовой стоимости не влияет на итоговую величину определяемой в рамках настоящей оценки рыночной стоимости объекта на дату проведения оценки.

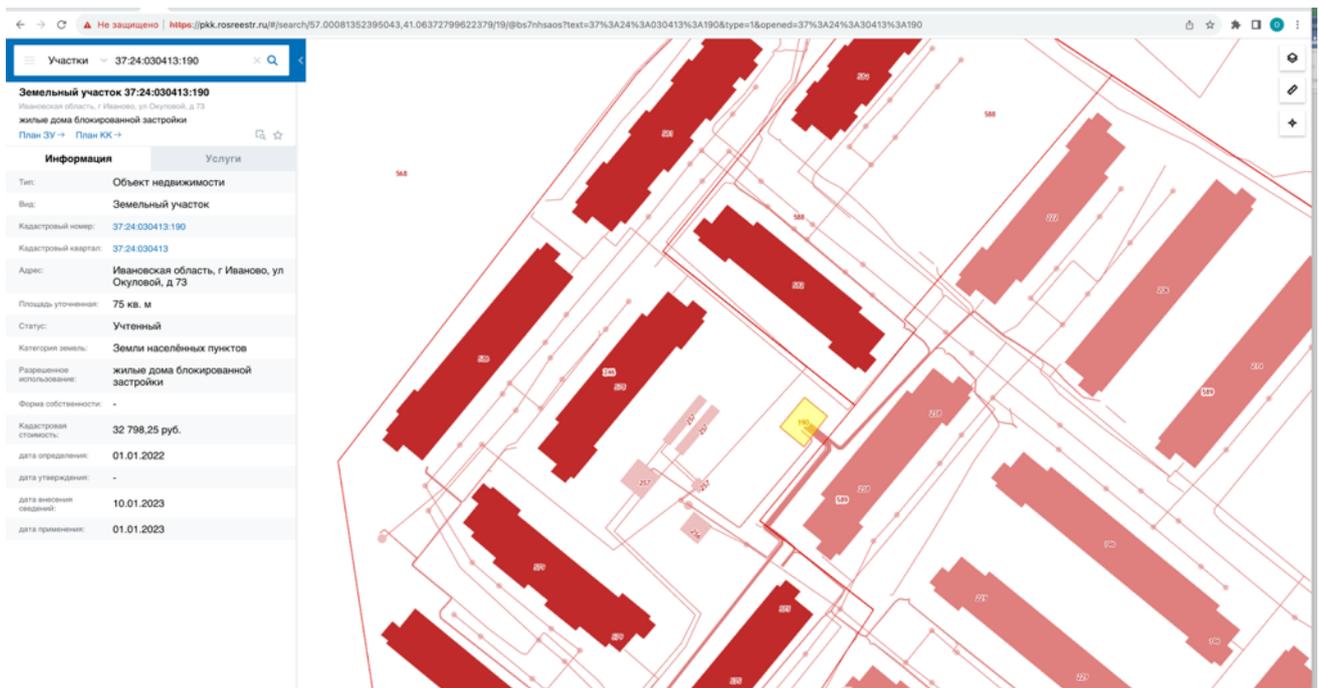


Рисунок 3. Земельный участок с кадастровым № 37:24:030413:190 на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pk5.rosreestr.ru>

Таблица 7. Общая характеристика объектов незавершенного строительства

№	Тип	Назначение	Кадастровый номер	Адрес	Литера	Корпус	Площадь, кв.м.	Этажность	Степень готовности	Кадастровая стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства	Жилой дом	37:24:030413:574	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Литера 3	Корпус 15	1 210,3	2	6%	1 122 435,37
2	Объект незавершенного строительства	Жилой дом	37:24:030413:581	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Литера 2	Корпус 11	1 210,3	2	18%	3 796 504,62
3	Объект незавершенного строительства	Жилой дом	37:24:030413:578	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Литера 5	Корпус 13	1 041,8	2	6%	1 089 316,29
4	Объект незавершенного строительства	Жилой дом	37:24:030413:579	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Литера 4	Корпус 14	1 041,8	2	6%	1 089 316,29
5	Объект незавершенного строительства	Жилой дом	37:24:030413:575	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Литера 11	Корпус 16	873,3	2	6%	913 131,04
6	Объект незавершенного строительства	Жилой дом	37:24:030413:576	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Литера 12	Корпус 17	1 182,5	2	6%	1 236 433,59
7	Объект незавершенного строительства	Жилой дом	37:24:030413:583	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Литера 13	Корпус 18	1 182,5	2	6%	1 236 433,59
8	Объект незавершенного строительства	Жилой дом	37:24:030413:577	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Литера 20	Корпус 19	607,2	2	6%	634 894,27
9	Объект незавершенного строительства	Жилой дом	37:24:030413:582	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Литера 6	Корпус 8	1 041,8	2	6%	1 089 316,29
10	Объект незавершенного строительства	Жилой дом	37:24:030413:584	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Литера 7	Корпус 10	873,3	2	18%	2 739 393,12
11	Объект незавершенного строительства	Жилой дом	-	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Литера 8	Корпус 9	-	2	-	-
12	Объект незавершенного строительства	Жилой дом	37:24:030413:586	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Литера 1	Корпус 12	1 210,3	2	6%	1 122 435,37

Таблица 8. Общая характеристика объектов незавершенного строительства (продолжение)

№	Тип	Кадастровый номер	Строит. объем, куб.м.	Строит. объем подвала, куб.м.	Площадь жилая, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Кол-во квартир	Конструктивное решение	Фундамент	Стены	Перекрытия	Кровля
1	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:574	9 116,00	1 046,41	563,47	836,30	7	Смешанный каркас (монолитные колонны и монолитная плита перекрытия)	Сборные бетонные блоки	Кирпич	Монолитный железобетон	Скатная

№	Тип	Кадастровый номер	Строит. объем, куб.м.	Строит. объем подвала, куб.м.	Площадь жилая, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Кол-во квартир	Конструктивное решение	Фундамент	Стены	Перекрытия	Кровля
2	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:581	9 116,00	1 046,41	563,47	836,30	7	Смешанный каркас (монолитные колонны и монолитная плита перекрытия)	Сборные бетонные блоки	Кирпич	Монолитный железобетон	Скатная
3	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:578	9 732,78	1 025,80	484,84	843,70	6	Смешанный каркас (монолитные колонны и монолитная плита перекрытия)	Сборные бетонные блоки	Кирпич	Монолитный железобетон	Скатная
4	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:579	9 732,78	1 025,80	484,84	843,70	6	Смешанный каркас (монолитные колонны и монолитная плита перекрытия)	Сборные бетонные блоки	Кирпич	Монолитный железобетон	Скатная
5	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:575	6 868,84	862,50	406,21	582,01	5	Смешанный каркас (монолитные колонны и монолитная плита перекрытия)	Сборные бетонные блоки	Кирпич	Монолитный железобетон	Скатная
6	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:576	8 527,40	602,20	604,80	822,40	8	Смешанный каркас (монолитные колонны и монолитная плита перекрытия)	Сборные бетонные блоки	Кирпич	Монолитный железобетон	Скатная
7	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:583	8 527,40	602,20	596,68	822,40	8	Смешанный каркас (монолитные колонны и монолитная плита перекрытия)	Сборные бетонные блоки	Кирпич	Монолитный железобетон	Скатная
8	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:577	4 383,40	929,40	310,72	426,80	4	Смешанный каркас (монолитные колонны и монолитная плита перекрытия)	Сборные бетонные блоки	Кирпич	Монолитный железобетон	Скатная
9	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:582	9 732,78	1 025,80	484,84	843,70	6	Смешанный каркас (монолитные колонны и монолитная плита перекрытия)	Сборные бетонные блоки	Кирпич	Монолитный железобетон	Скатная
10	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:584	6 868,84	862,50	406,21	582,01	5	Смешанный каркас (монолитные колонны и монолитная плита перекрытия)	Сборные бетонные блоки	Кирпич	Монолитный железобетон	Скатная
11	Объект незавершенного строительства	-	9 732,78	1 025,80	484,84	721,20	6	Смешанный каркас (монолитные колонны и монолитная плита перекрытия)	Сборные бетонные блоки	Кирпич	Монолитный железобетон	Скатная
12	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:586	9 116,00	1 046,41	563,47	836,30	7	Смешанный каркас (монолитные колонны и монолитная плита перекрытия)	Сборные бетонные блоки	Кирпич	Монолитный железобетон	Скатная



Рисунок 4. План жилого комплекса, номера на плане – номера корпусов. Источник информации: данные Заказчика



Рисунок 5. План жилого комплекса, номера на плане – номера литеров. Источник информации: данные Заказчика

← → 🔍 Не защищено | <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/57.00017373589744,41.062428036710365/19/@bs7hnsaos?text=37%3A24%3A030413%3A574&type=5&opened=37%3A24%3A030413%3A574>

ОКС 37-24-030413-574

Объект незавершенного строительства 37-24-030413-574
Ивановская область, г. Иванов, ул. Окуловой, д. 73
Жилая застройка 1-я очередь (5,6 и 8 этап) строительства, двухквартирные жилые дома, состоящие из нескольких блоков, литеры 3,4,5,11,12,20 (общее количество-6 зданий)

План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер:	37-24-030413-574
Кадастровый квартал:	37-24-030413
Адрес:	Ивановская область, г. Иванов, ул. Окуловой, д. 73
Наименование:	Жилая застройка 1-я очередь (5,6 и 8 этап) строительства, двухквартирные жилые дома, состоящие из нескольких блоков, литеры 3,4,5,11,12,20 (общее количество-6 зданий)
Проектируемое назначение:	-
Площадь общая:	1 210,3 кв. м
Статус:	Учтенный
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 122 435,37 руб.
дата определения:	14.10.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	15.10.2021
дата применения:	14.10.2021
Проектные характеристики:	
высота:	-
глубина:	-
протяженность:	-
объем:	-
площадь застройки:	-

Рисунок 6. Объект оценки с кадастровым № 37:24:030413:574 на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

← → 🔍 Не защищено | <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/57.00149830749155,41.06315979266667/19/@bs7hnsaos?text=37%3A24%3A030413%3A581&type=5&opened=37%3A24%3A030413%3A581>

ОКС 37-24-030413-581

Объект незавершенного строительства 37-24-030413-581
Ивановская область, г. Иванов, ул. Окуловой, д. 73
Жилая застройка 1-я очередь (4 этап) строительства, двухквартирные жилые дома, состоящие из нескольких блоков, литеры 1,2 (общее количество - 2 здания)

План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер:	37-24-030413-581
Кадастровый квартал:	37-24-030413
Адрес:	Ивановская область, г. Иванов, ул. Окуловой, д. 73
Наименование:	Жилая застройка 1-я очередь (4 этап) строительства, двухквартирные жилые дома, состоящие из нескольких блоков, литеры 1,2 (общее количество - 2 здания)
Проектируемое назначение:	-
Площадь общая:	1 210,3 кв. м
Статус:	Учтенный
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 796 504,62 руб.
дата определения:	22.12.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	30.12.2021
дата применения:	22.12.2021
Проектные характеристики:	
высота:	-
глубина:	-
протяженность:	-
объем:	-
площадь застройки:	-

Рисунок 7. Объект оценки с кадастровым № 37:24:030413:581 на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

← → 🔍 Не защищено | <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/57.000480343615315,41.06270945083684719/@bs7rhaos?text=37%3A24%3A030413%3A57&type=5&opened=37%3A24%3A030413%3A579>

ОКС 37-24-030413-579

Объект незавершенного строительства 37-24-030413-579
Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73
Жилая застройка 1-я очередь (5,6 и 8 этап) строительства, двухквартирные жилые дома, состоящие из нескольких блоков, литеры 3.4.5,11,12.20 (общее количество-6 зданий)

План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер:	37-24-030413-579
Кадастровый квартал:	37-24-030413
Адрес:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73
Наименование:	Жилая застройка 1-я очередь (5,6 и 8 этап) строительства, двухквартирные жилые дома, состоящие из нескольких блоков, литеры 3.4.5,11,12.20 (общее количество-6 зданий)
Проектное назначение:	-
Площадь общая:	1 041,8 кв. м
Статус:	Учтенный
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 089 316,29 руб.
дата определения:	10.12.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	30.12.2021
дата применения:	10.12.2021
Проектные характеристики:	-
высота:	-
глубина:	-
протяженность:	-
объем:	-
площадь застройки:	-

Рисунок 8. Объект оценки с кадастровым № 37:24:030413:579 на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

← → 🔍 Не защищено | <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/57.000261456958846,41.06345914398095719/@bs7rhaos?text=37%3A24%3A030413%3A575&type=5&opened=37%3A24%3A030413%3A575>

ОКС 37-24-030413-575

Объект незавершенного строительства 37-24-030413-575
Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73
Жилая застройка 1-я очередь (5,6 и 8 этап) строительства, двухквартирные жилые дома, состоящие из нескольких блоков, литеры 3.4.5,11,12.20 (общее количество-6 зданий)

План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер:	37-24-030413-575
Кадастровый квартал:	37-24-030413
Адрес:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73
Наименование:	Жилая застройка 1-я очередь (5,6 и 8 этап) строительства, двухквартирные жилые дома, состоящие из нескольких блоков, литеры 3.4.5,11,12.20 (общее количество-6 зданий)
Проектное назначение:	-
Площадь общая:	873,3 кв. м
Статус:	Учтенный
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	913 131,04 руб.
дата определения:	10.12.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	11.01.2022
дата применения:	10.12.2021
Проектные характеристики:	-
высота:	-
глубина:	-
протяженность:	-
объем:	-
площадь застройки:	-

Рисунок 9. Объект оценки с кадастровым № 37:24:030413:575 на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

← Не защищено | <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.99954315000521,41.064178675012506/18/@bs7hnsaos?text=37%3A24%3A030413%3A576&type=5&opened=37%3A24%3A030413%3A576>

ОКС 37:24:030413:576

Объект незавершенного строительства 37:24:030413:576
 Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73
 Жилая застройка 1-й очереди (5,6 и 8 этап) строительства, двухквартирные жилые дома, состоящие из нескольких блоков, литеры 3.4,5,11,12,20 (общее количество-6 зданий)

План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер:	37:24:030413:576
Кадастровый квартал:	37:24:030413
Адрес:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73
Наименование:	Жилая застройка 1-й очереди (5,6 и 8 этап) строительства, двухквартирные жилые дома, состоящие из нескольких блоков, литеры 3.4,5,11,12,20 (общее количество-6 зданий)
Проектное наименование:	-
Площадь общая:	1 182,5 кв. м
Статус:	Учтеный
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 236 433,59 руб.
дата определения:	10.12.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	29.12.2021
дата применения:	10.12.2021
Проектные характеристики:	
высота:	-
глубина:	-
протяженность:	-
объем:	-
площадь застройки:	-

Рисунок 10. Объект оценки с кадастровым № 37:24:030413:576 на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

← Не защищено | <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.99981493554351,41.06403639881679/19/@bs7hnsaos?text=37%3A24%3A030413%3A583&type=5&opened=37%3A24%3A030413%3A583>

ОКС 37:24:030413:583

Объект незавершенного строительства 37:24:030413:583
 Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73
 Жилой комплекс 7-ого этапа 1-й очереди строительства, двухквартирные жилые дома, состоящих из нескольких блоков литеры 13,14

План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер:	37:24:030413:583
Кадастровый квартал:	37:24:030413
Адрес:	Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73
Наименование:	Жилой комплекс 7-ого этапа 1-й очереди строительства, двухквартирные жилые дома, состоящих из нескольких блоков литеры 13,14
Проектное наименование:	-
Площадь общая:	1 182,5 кв. м
Статус:	Учтеный
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 236 433,59 руб.
дата определения:	23.12.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	29.12.2021
дата применения:	23.12.2021
Проектные характеристики:	
высота:	-
глубина:	-
протяженность:	-
объем:	-
площадь застройки:	-

Рисунок 11. Объект оценки с кадастровым № 37:24:030413:583 на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

← → 🔍 Не защищено | <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.99931974433038,41.064096318044555/19/@bs7rhaos?text=37%3A24%3A030413%3A577&type=5&opened=37%3A24%3A030413%3A577>

ОКС 37:24:030413:577

Объект незавершенного строительства 37:24:030413:577
 153020, Ивановская область, город Иваново, улица Окуловой, дом 73
 Жилая застройка 1-й очереди (5,6 и 8 этап) строительства, двухквартирные жилые дома, состоящие из нескольких блоков, литеры 3,4,5,11,12,20 (общее количество-6 зданий)
 План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер:	37:24:030413:577
Кадастровый квартал:	37:24:030413
Адрес:	153020, Ивановская область, город Иваново, улица Окуловой, дом 73
Наименование:	Жилая застройка 1-й очереди (5,6 и 8 этап) строительства, двухквартирные жилые дома, состоящие из нескольких блоков, литеры 3,4,5,11,12,20 (общее количество-6 зданий)
Проектируемое назначение:	-
Площадь общал:	607,2 кв. м
Статус:	Учтеный
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	634 894,27 руб.
дата определения:	11.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	11.01.2022
дата применения:	11.01.2022
Проектные характеристики:	-
высота:	-
глубина:	-
протяженность:	-
объем:	-
площадь застройки:	-

Рисунок 12. Объект оценки с кадастровым № 37:24:030413:577 на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

← → 🔍 Не защищено | <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/57.00111889071119,41.063667314366256/19/@bs7rhaos?text=37%3A24%3A030413%3A582&type=5&opened=37%3A24%3A030413%3A582>

ОКС 37:24:030413:582

Объект незавершенного строительства 37:24:030413:582
 Ивановская область, город Иваново, улица Окуловой, дом 73
 Жилой комплекс 1-й очереди (3 этап) строительства, двухквартирные жилые дома, состоящие из нескольких блоков литеры 6,7,8
 План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер:	37:24:030413:582
Кадастровый квартал:	37:24:030413
Адрес:	Ивановская область, город Иваново, улица Окуловой, дом 73
Наименование:	Жилой комплекс 1-й очереди (3 этап) строительства, двухквартирные жилые дома, состоящие из нескольких блоков литеры 6,7,8
Проектируемое назначение:	-
Площадь общал:	1 041,8 кв. м
Статус:	Учтеный
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 089 316,29 руб.
дата определения:	23.12.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	30.12.2021
дата применения:	23.12.2021
Проектные характеристики:	-
высота:	-
глубина:	-
протяженность:	-
объем:	-
площадь застройки:	-

Рисунок 13. Объект оценки с кадастровым № 37:24:030413:582 на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

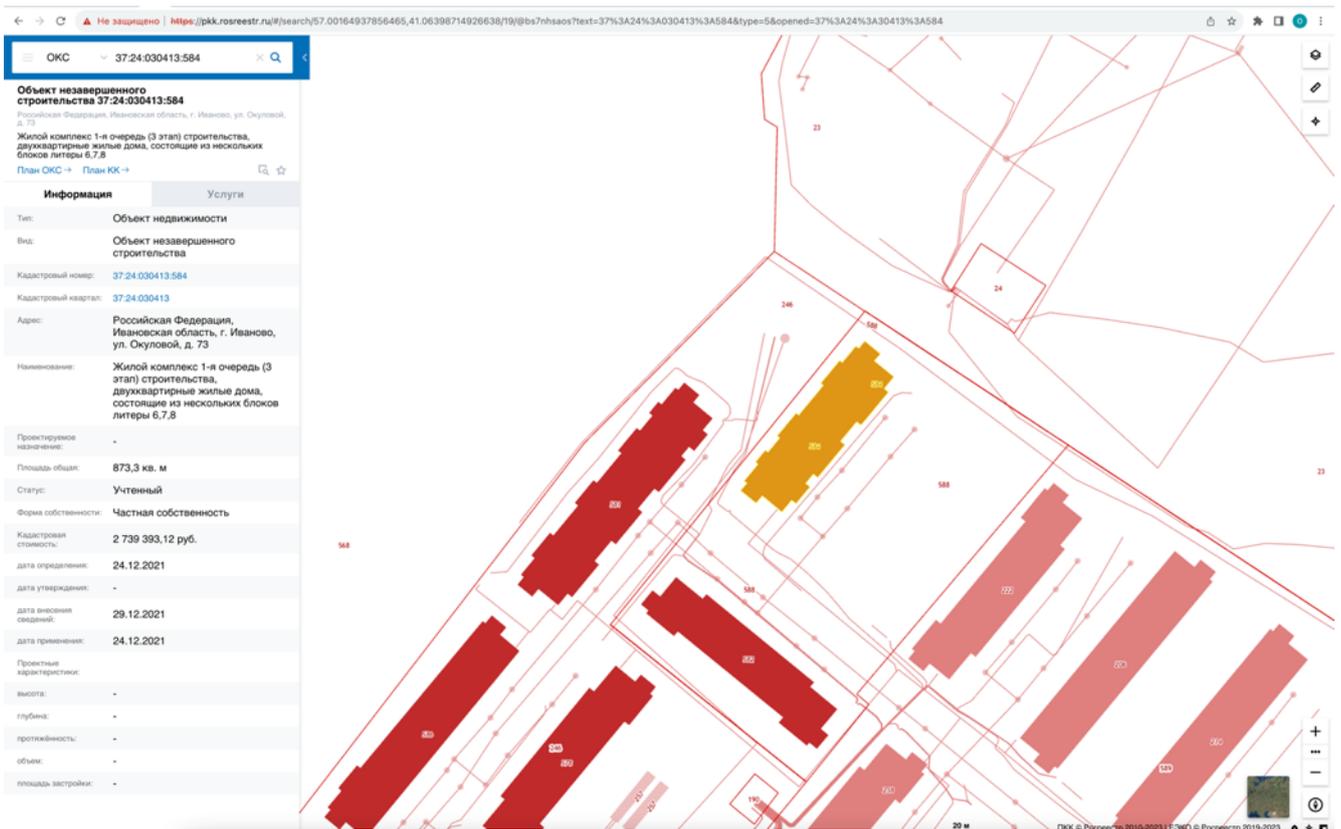


Рисунок 14. Объект оценки с кадастровым № 37:24:030413:584 на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

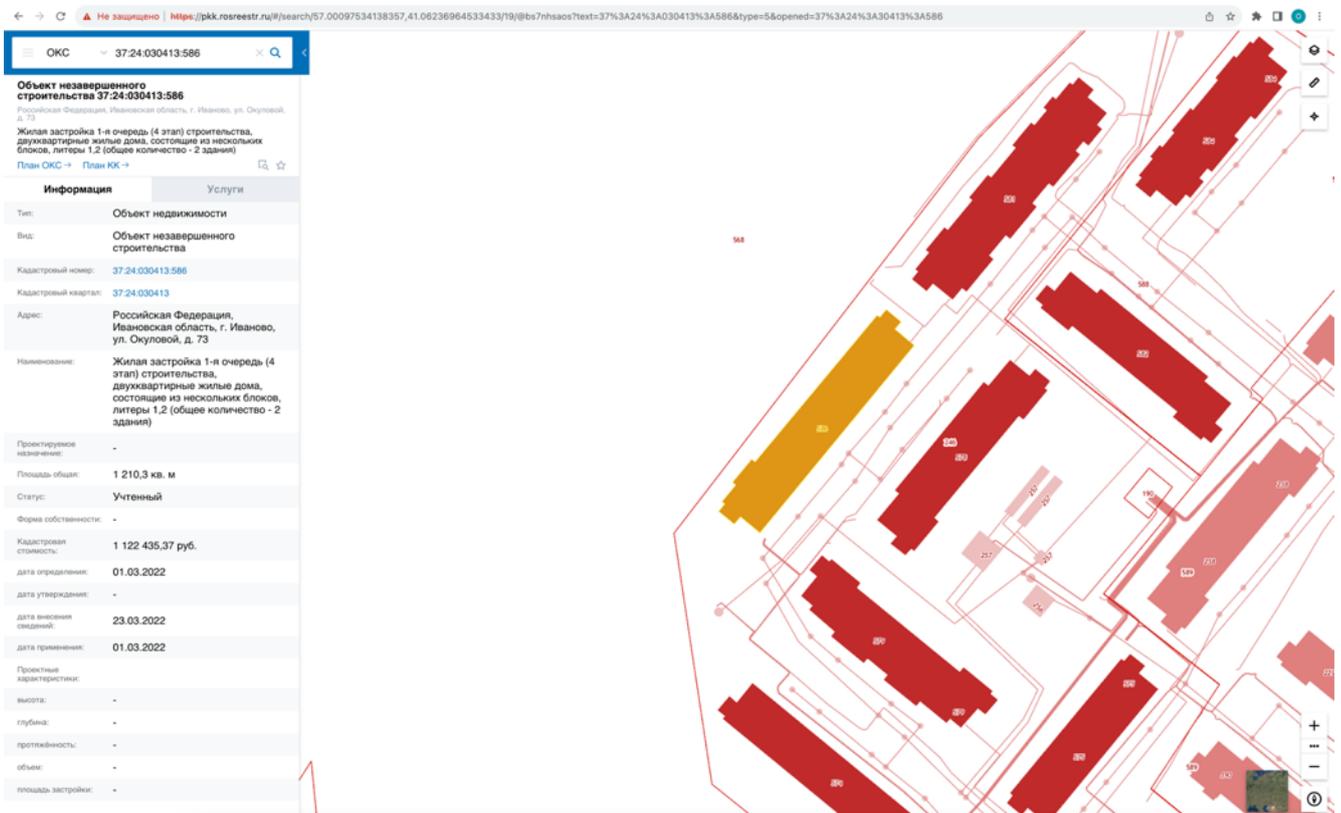


Рисунок 15. Объект оценки с кадастровым № 37:24:030413:586 на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

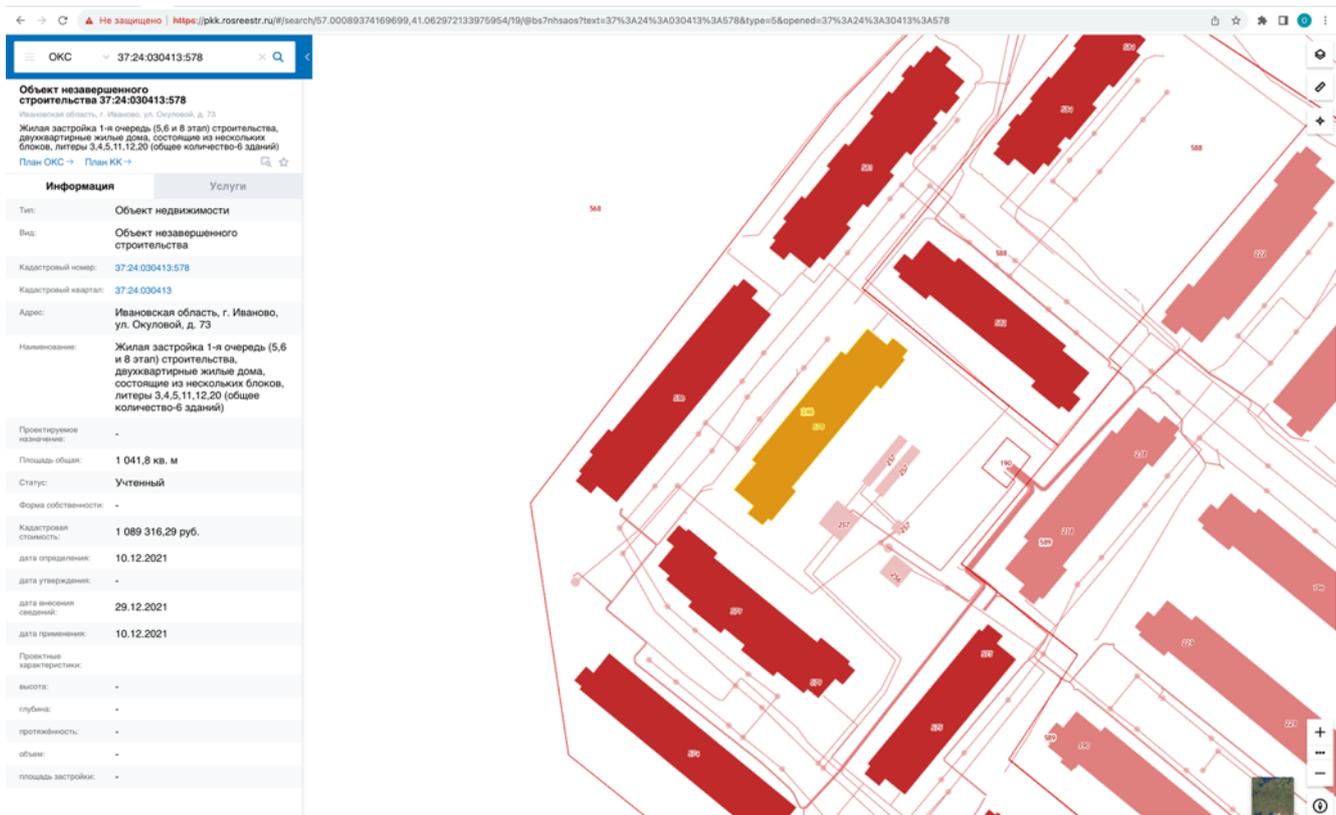


Рисунок 16. Объект оценки с кадастровым № 37:24:030413:578 на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

5.2. Характеристика местоположения объектов оценки

Объекты оценки находятся по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Окуловой, дом 73.

Ивановская область⁴ расположена в центре европейской части России. Большая часть лежит в междуречье Волги и Клязьмы. Площадь — 21 437 км² (одна из самых маленьких областей России, больше только Калининградской). Ивановская область расположена в центре Европейской части России. Входит в состав Центрального федерального округа. На северо-западе граничит с Ярославской областью, на севере с Костромской, на востоке с Нижегородской, на юге с Владимирской областью. Протяженность территории с севера на юг — 158 км, с запада на восток — 230 км.

Региональный центр – г. Иваново. Население регионального центра – 408 025 человек (на 01.01.2016). Расстояние от Москвы до регионального центра – 297 км.

Ивановская область является индустриально развитой областью, активно интегрированной в экономику России. Наибольшее значение в экономике области имеет легкая промышленность, в результате чего регион в обиходе называют «текстильный край». Не обладая какими-либо значительными месторождениями полезных ископаемых, Ивановская область, тем не менее, является крупным промышленным центром России со значительным потенциалом развития. Главными преимуществами Ивановской области являются близость к крупнейшим российским потребительским рынкам (Москвы и Санкт-Петербурга), низкой стоимостью земельных ресурсов, высоким качеством трудовых ресурсов, которая обеспечивается развитой образовательной системой. Несмотря на то, что по своему экономическому развитию Ивановская область отстает от большинства соседних регионов (Московской, Владимирской, Ярославской, Нижегородской областей), она имеет высокие темпы развития и привлечения инвестиций.

В 2007 году РА «Эксперт» присвоило Ивановской области инвестиционный рейтинг 3С1, что означает пониженный потенциал - высокий риск. Среди регионов России по инвестиционному риску регион занимает 67-ое место, по инвестиционному потенциалу – 62-ое. Наименьший инвестиционный риск – финансовый, наибольший – экологический. Область обладает повышенным инфраструктурным потенциалом.

⁴ Источник информации:
https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

Иваново⁵— город в России на берегах реки Уводи, административный центр Ивановской области, образует городской округ Иваново. Население — 360 687 человек (2023).

Город Иваново расположен в центре Ивановской области на берегу реки Уводь в 290 км к северо-востоку от Москвы и примерно в 100 км от Ярославля, Владимира и Костромы. Территория города составляет 10 484 га, из них застроено 2 353 га.

Иваново входит в список городов Золотого кольца России, куда первоначально создателем этого туристического маршрута Бычковым Ю.А. не был включён, но позднее оказался там по идеологическим соображениям, как имеющий революционные традиции. Указом президента Российской Федерации от 2 июля 2020 года городу было присвоено звание «Город трудовой доблести».

Иваново в отличие от своих соседей (Владимира, Ярославля, Костромы) развивался в первую очередь как промышленный центр, поэтому здесь существовало значительное число промышленных предприятий.

Город традиционно считается центром текстильной промышленности. На данный момент число текстильных предприятий несколько сократилось, но существует большое количество швейных предприятий. Начиная с тридцатых годов XX века в городе стали активно создаваться машиностроительные предприятия (КРАНЭКС, ИЗТС, Автокран, Ивэнергомаш). В настоящее время развиваются предприятия пищевой промышленности. В Иваново также существует небольшое количество химических предприятий. До начала 90-х годов существовал научно-исследовательский институт союзного масштаба — НИЭКМИ (научно-исследовательский экспериментально-конструкторский машиностроительный институт).

В настоящее время ускоренными темпами развивается торговля и сфера услуг. В городе существует большое количество торговых центров, разветвлённая сеть ресторанов быстрого питания и ночных клубов. Существуют предпосылки для развития туризма.

За последние годы свои представительства в Иваново открыли Согаз (единый административный центр, с 2017 года), Интер РАО (общий центр обслуживания предприятий группы, с 2019 года), Россети Центр и Приволжье (площадка контакт-центра, с 2019 года), создав в общей сложности 2,2 тысячи рабочих мест.

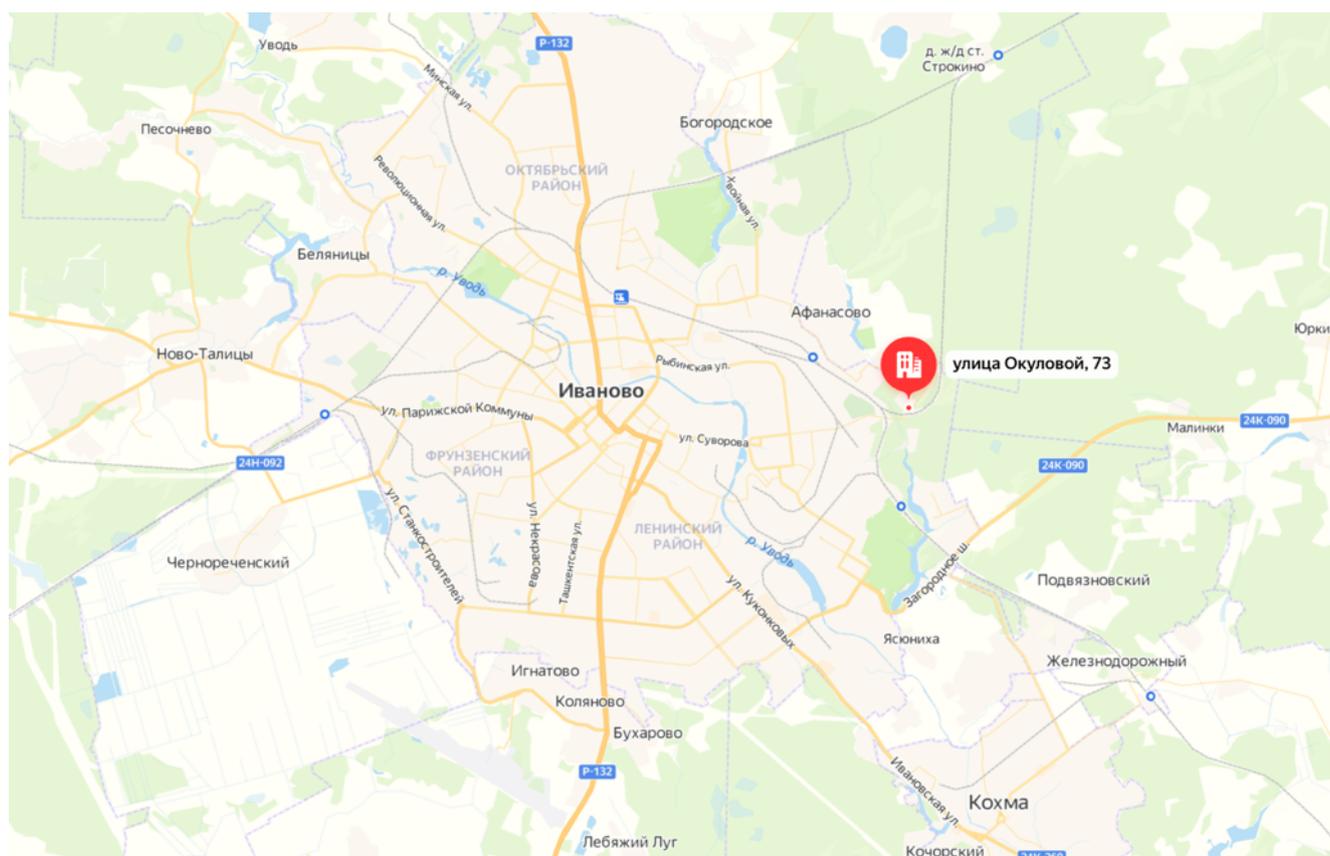


Рисунок 17. Местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карте г. Иваново. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>

⁵ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE>

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

На ценность того или иного объекта недвижимости существенно влияют различные группы факторов.

Таблица 9. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости⁶

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	<ul style="list-style-type: none">состояние мировой экономики;экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне;финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	<ul style="list-style-type: none">уровень занятости;платежеспособность;наличие адекватных источников финансирования;ставки процента и аренды;издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	<ul style="list-style-type: none">площадь продаваемой земли;число объектов, выставленных на продажу;затраты на строительство;доходность девелопера;финансирование, налоги
Социальные		<ul style="list-style-type: none">базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования;тенденции изменения численности населения, омоложение или старение;стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		<ul style="list-style-type: none">налоговая, финансовая политика;предоставление разного рода льгот;контроль землепользования, ставок арендной платы;зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.;правовые нормы и правила

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

Экономическая ситуация в России в августе 2023 года⁷

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

⁶ Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

⁷ <https://statrielt.ru>

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем интенсивного использования ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Грузия, Сирия, Украина). Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Таблица 10. Основные экономические показатели России

	21/20	22/21	1 кв.23/22
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	-1,8
Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+0,7
	21/20	22/21	1 плг.23/22
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

Таблица 11. Основные экономические показатели России

	22/21	янв-июнь 23/22
	+/- % г/г	+/- % г/г
Промышленное производство	-0,6	+2,6
Производство сельского хозяйства	+10,2	+2,9
Строительство (объём СМР)	+5,2	+9,2
Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:		
- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+11,0	-0,9
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+1,1	+18,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	-2,6	-2,5
- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	-0,1	+1,4
- Трубопроводного (около 45%)	-7,3	-7,4
- Автомобильного (около 5%)	+1,8	+8,6
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	-6,7	+1,1
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+3,6	+3,8
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+4,7	+14,7

Таблица 12. Основные экономические показатели России

	22/21г., %	янв-май 23/22г., %
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
- номинальная	+12,6	+12,4
- реальная (учитывает инфляцию)	-1,0	+6,0
Ключевая ставка ЦБР с 24.07.23г. составляет, %:	+8,5	+8,5
Инфляция, %		
- промышленная	-3,3	-6,7
- потребительская	+11,9	+5,6

Таблица 13. Основные экономические показатели России

	22/21г., %	январь-май 23/22г., %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-21,3
- Сельскохозяйственных, рыболовцев и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-21,3
- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,4 раза
- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-30,2
- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-55,7
- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		+14,2
- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+60,5
Кредиторская задолженность организаций на 01.06.	+3,3	+19,8
в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,4 % от кредиторск
Задолженность организаций по кредитам банков и займам на 01.06.	+8,4	+12,0
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.07.	+10,0	+16,0
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 50%)	+18,1	+21,4
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
Международные резервы (ЗВР), на 28.07.23г.: 594,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,0
Фонд национального благосостояния на 01.07.23г.: 12,67 трлн. руб. или 145,6млрд. долл. США (8,4 % от ВВП)	-18,8	+17,6
Государственный внешний долг, на 01.06.23г. 56,2 млрд. долл. США	-3,9	-3,3

Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июне 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание.

Общий результат пока недостаточно положительный: значительное снижение доходов предприятий в сельском хозяйстве, добыче ископаемых, в торговле, в химическом и металлургическом производстве, что объясняется санкционным давлением со стороны США. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но пока не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к закредитованности населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет уверенность в дальнейшем улучшении экономической перспективы.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ-строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправочных станций, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолг и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>,

<https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.08.2023 года.

Социально-экономическое развитие Ивановской области в январе – июне 2023 года⁸

Индекс промышленного производства в июне 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 106,0% и в январе-июне – 99,9%

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, население) во II квартале 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2976,3 млн рублей, в январе – июне 5655,9 млн рублей или 107,2 % к январю – июню 2022 г.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности “Строительство”, в январе-июне 2023 г. составил 22599,9 млн рублей, или 121,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-июне 2023 г. организациями всех форм собственности за счет всех источников финансирования и индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств введено 284,5 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, или 148,5%, к январю-июню 2022 г. С начала года возведено 24 многоквартирных дома и 856 индивидуальных жилых домов. Всего построено 2717 квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 172,5 тыс. кв. метров, или 118,1% к уровню 2022 г.

В июне 2023 г. грузооборот автомобильного транспорта составил 19,9 млн. тонно-километров.

Оборот розничной торговли в июне 2023 г. составил 21579,5 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 108,1 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июне 2023 г. – 120868,8 млн рублей, или 103,6 %.

В январе-июне 2023 г. оборот розничной торговли на 98,8 % формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,2 % (в январе-июне 2022 г. – соответственно 98,7% и 1,3%).

В январе-июне 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 54,1%, непродовольственных товаров – 45,9% (в январе-июне 2022 г. – 52,8% и 47,2% соответственно).

Оборот оптовой торговли в июне 2023 г. составил 33437,0 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100,1 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июне 2023 г. – 187969,9 млн рублей или 104,9 %.

Индекс потребительских цен в июне 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,4%, непродовольственные товары – 100,0%, услуги – 101,0%.

⁸ Источник: <https://37.rosstat.gov.ru/folder/31699#>

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,2% (в июне 2022г. – 100,4%).

В июне 2023 г. индекс цен на продовольственные товары составил 100,4% (в июне 2022г. – 98,8%).

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем на конец июня 2023г. составила 6081,25 рубль в расчете на месяц и по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 5,2% (в июне 2022 г. составила 6253,74 рубля).

Индекс цен на непродовольственные товары в июне 2023г. составил 100,0% (в июне 2022 г. составил 100,0% %).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Ивановской области в конце июня 2023 г. составила 19841,26 рубль в расчете на месяц на одного человека и повысилась на 1,2% по сравнению с предыдущим месяцем (в июне 2022 г. – 19459,83 рублей и снизилась на 0,6%).

За январь-май 2023 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 8815,3 млн рублей.

Кредиторская задолженность на конец мая 2023 г. составила 88672,5 млн рублей, из неё просроченная – 21911,8 млн рублей, или 24,7% общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2022 г. – 25,4%, на конец мая 2021 г. – 14,9%).

Дебиторская задолженность на конец мая 2023 г. составила 70733,4 млн рублей, из неё просроченная – 10166,9 млн рублей, или 14,4% от общего объема дебиторской задолженности (на конец мая 2022 г. – 11,5%, на конец мая 2021 г. – 13,0%).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в I квартале 2023 г. по сравнению с I кварталом 2022 г. уменьшились на 0,7 %.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2023 г. составила 40735,7 рублей и по сравнению с апрелем 2023 г. увеличилась на 2,5%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 13,5%.

По итогам обследований рабочей силы в среднем за 3 месяца (март-май) 2023 г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 481 тыс. человек, или 52,6 % от общей численности населения области, в их числе 466 тыс. человек были заняты в экономике и 15 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 59,5%.

Безработица. В среднем за 3 месяца (март-май) 2023 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 15,3 тыс. человек, или 3,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы в среднем за 3 месяца (март-май) 2023 г., составил 3,2% (без исключения сезонного фактора) для населения в возрасте 15 лет и старше.

6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

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

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объекты оценки (объекты незавершенного строительства) относятся к рынку жилой недвижимости. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – не завершенные строительством объекты.

Таблица 14. Характеристика объекта недвижимости

Критерий сегмента рынка	Сегмент рынка
В зависимости от назначения объекта недвижимости	Жилая недвижимость
В зависимости от характера полезности	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Пассивный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Не завершенные строительством объекты

Объекты оценки (земельные участки) относятся к рынку земельных участков для блокированной жилой застройки. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Таблица 15. Характеристика объекта недвижимости

Критерий сегмента рынка	Сегмент рынка
В зависимости от назначения объекта недвижимости	Земельный участок для блокированной жилой застройки
В зависимости от характера полезности	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Пассивный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовый объект недвижимости

6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен. Оценщиком был проанализированы сайты <https://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru/> и пр. На основании источников Оценщик выбрал объявления о продаже объектов, наиболее подходящих по своим характеристикам к объекту оценки, и заполнил таблицу ниже.

Таблица 16. Выборка предложений по продаже земельных участков

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м
https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_1276761853	Ивановская область, Ивановский р-н, Беляницкое сельское поселение, д. Иванцево	1га под Усадьбу! д.Иванцево. Участок в лесу! ГАЗ,Электричество,Дорога!!!!на видео все есть!!!!	10 000	12 000 000	1 200
https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_37sot_izhs_2469206200	Ивановская область, Иваново, ул. Постышева, 6	Продам в центре г. Иваново земельный участок под многоэтажное строительство. Находится в центре города. Подъезд с ул. Постышева, с ул. Московской и ул. Типогравской. Состоит из трех частей.Один участка в собственности (29,17)и два в пользовании(7,69) Первый -площадь 2917кв.м.(в собственности) Второй-площадь 420кв.м (для благоустройства территории) Третий-площадь 349кв.м (для благоустройства территории) Есть возможность увеличения площади всего участка.	3 700	40 000 000	10 811
https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_1662761401	Ивановская область, Иваново, микрорайон Сухово-Дерябихский	Продажа либо аренда. Земельный участок в Суховке 50 сот, в собственности. Огорожен, освещен, 380в, на участке установлен металлический ангар 600м2 (полы бетонные). Вода хол/гор своя, туалет, душевая и раздевалка, производственные помещения, три большие смотровые ямы. Вокруг активная застройка. В настоящее время участок оформлен для автостоянки. В генплане ЖЗ. Возможно под строительство многоквартирного дома. Так же рассмотрю аренду.	5 000	25 000 000	5 000
https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_promnaznacheniya_3279222509	Ивановская область, Ивановский р-н, Колянское сельское поселение, д. Игнатово	В продаже земельный участок 1 (S=122 сот., кадастровый номер: 37:05:031602:247), находящийся в собственности под строительство многоэтажного дома или для размещения производств и складов. Земельный участок имеет выгодную геолокацию - расположен у ТЦ МЕТРО (Ивановский район, Колянское поселение) в непосредственной близости с окружной дорогой в зоне потенциального промышленного развития. Покупателю для приобретения предоставляется выбор земельных участков с возможностью присоединения смежных и дополнительных участков. Уважаемые предприниматели!	12 200	31 720 000	2 600
https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_146ga_promnaznacheniya_2884689325	Ивановская область, Иваново, ул. Станкостроителей, 1	Предлагается к приобретению: Земельный участок, площадью 14 592 м2, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 37:24:040928:166 Возможно размещение деятельности любого вида и назначения.	14 590	48 000 000	3 290

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м
		<p>Текущее размещение строений на земельном участке можно увидеть на фото 1, 2.</p> <p>Строения 2х этажные, имеют прочный фундамент общей площадью 1600 м2. В передней части участка имеется крупная стоянка-парковка с асфальто-бетонным покрытием.</p> <p>Все коммуникации центральные по границе участка - газ, вода, канализация, электричество (мощность можно увеличить).</p> <p>Земельный участок располагается вблизи крупных транспортных артерий и имеет хорошие подъездные пути, обеспечивающие свободное движение крупнотоннажного транспорта. Есть возможность организовать дополнительные въезды по нижней части участка при необходимости.</p> <p>Территория огорожена, есть КПП с круглосуточной охраной, пропускной системой въезда и видеонаблюдением.</p> <p>Прямая продажа от собственника – физическое лицо.</p> <p>Готовы рассмотреть различные варианты оплаты по предложению.</p> <p>Оперативный показ по договоренности.</p>			
https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_892ga_promnaznacheniya_3341710468	Ивановская область, Иваново, Кохомское ш., 9	Продаётся участок для строительства административного здания 37:24:010456:6628. Площадь 892 кв.м Получены ТУ на электричество,	892	3 500 000	3 924
https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/269757718/	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. Павла Большевикова	Продаётся земельный участок. Планировалось строительство жилого комплекса из шести пятиэтажных многоквартирных домов с помещениями коммерческого назначения на первом этаже. Комплекс будет иметь закрытую территорию. Планами застройки предусмотрена организация наземных парковок для жителей и гостей комплекса; озеленение и общее благоустройство территории. Участок, на котором предполагалось строительство, расположен в юго-восточной части города Иваново, на берегу реки Уводь. Расположение участка характеризуется высоким уровнем обеспеченности транспортной, деловой, социальной и рекреационной инфраструктурой. Земельный участок расположен в градостроительной зоне О-1. Зоны делового, коммерческого и общественного назначения, в которой разрешена средне- и многоэтажная жилая застройка, возведение объектов торговли, общественного питания, гостиничного назначения и т.д.	12 000	20 000 000	1 667
https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/223095905/	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, Витебская ул., 4	Участок 2,87 Га в Иваново для многоэтажной жилой застройки. Адрес: ул. Витебская, 4. Территория бывшей военной базы. Все здания демонтированы, участок полностью очищен от строений, готов к застройке. Электроэнергия - от соседнего предприятия "Кранэкс", любая мощность. Газовая труба (среднее давление) проходит по границе участка, по ул. Молодых Рабочих. Водопровод заведен на территорию базы. На данный момент проведено переоформление участка в зону О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения) с возможностью постройки многоэтажных жилых домов. Кадастровый номер участка 37:24:020501:133 На топосъемке участка указаны все коммуникации. Участок оформлен в собственность физлица. Документы	28 700	90 000 000	3 136

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м
		все готовы. Цена - 90 млн рублей. При необходимости переведем из зоны О-1 в П-1 (производственную зону).			
https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/289060784/	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, Тепличный СНТ	Земельный участок 1652 кв.м. в г. Иваново. Территориальная зона Ж-3 (многоэтажная жилая застройка) Участок ровный, правильной формы. Подъездные пути хорошие. Возможно строительство склада или магазина.	1 652	8 000 000	4 843
https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/280740786/	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Дальняя Балинская, 80	Продам земельный участок первая линия 35 соток под производственный административный вид деятельности в собственности. Участки есть в продаже и по другим направлениям звоните подберем, сопроводит, соберём всю необходимую тех.документацию, снизим кадастровую стоимость итд.	3 500	10 500 000	3 000
https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/245044337/	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, мкр. Рабочий поселок, Рабфаковская ул.	Продам участок на ул. Ленинградская у д.4д под строительство торговых объектов 17 соток. Сопровождение, сбор тех.документации, ГПЗУ, снижение кадастровой стоимости . Услуга по сбору документация для ведения объекта в эксплуатацию; тех. условия на газ, электричество, воду, ГПЗУ. Снижение кадастровой стоимости. Сопровождение под ключ. Участки есть в продаже и по другим направлениям звоните подберем, сопроводит, соберём всю необходимую тех.документацию, итд.	1 700	18 000 000	10 588
https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._promnaznacheniya_2335973544	Ивановская область, Ивановский р-н, Колянское сельское поселение, д. Игнатово, Деревенская ул., 4Д	В продаже земельный участок по адресу: Ивановский район, д. Игнатово, ул, Деревенская, д. 4Д. Расположен вблизи аэропорт Южный. Кадастровый номер: 37:05:031601:947 Площадь земельного участка 26 сот. Назначение земельного участка: Для строительства объекта торгового назначения. - Участок отмежеван и находится в собственности - На территории располагается нежилое здание, пл. 53,8 кв.м., 2017 г.п., назначение: магазин автозапчастей - Получены тех. условия на подключение электричества - Быстроразвивающийся район - Отличные подъездные пути - Выезд на окружную трассу - Рядом располагаются организации: Деловые линии, METRO Cash&Carry, автосалоны Block Rosko, Арт Строй Рассмотрим вариант обмена. Для записи на просмотр и более подробной информацией звоните по телефону.	2 600	5 950 000	2 288
https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot._promnaznacheniya_2504335049	Ивановская область, 24Н-130	Продаётся прекрасный зем.участок под МАГАЗИН.Участок расположен в первой линии окружной дороги на перекрёстке с светофорам.Участок правильной формы 50*50м.Очень сильно интересуется данным участком сеть магазинов «ПЯТЁРОЧКА».	2 440	10 999 999	4 508

Диапазон цен выставленных для продажи земельных участков Ивановской области варьируется от 1 200 рублей за м² до 10 811 рублей за м², среднее значение 4 373 руб. за м² без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: общая площадь, категория земель, разрешенное использование, наличие коммуникаций, форма и рельеф и др.

6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., «Справочника оценщика недвижимости – 2022 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., а также данных <https://statrielt.ru>.

Скидка на торг

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ³	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта продукции, качества почвенных, транспортных и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,81	0,84	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,88	0,90	0,89	0,86

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2023-goda>

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Таблица 14 . Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
Объект оценки	под жилую застройку (МЖС)			
	Собственность	1,00	1,13	1,24
	Долгосрочная аренда	0,88	1,00	1,10
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,80	0,91	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022), стр. 88

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

1. Областной центр.
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.
3. Райцентры с развитой промышленностью.
4. Райцентры сельскохозяйственных районов.
5. Прочие населенные пункты.

жилая застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,08
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,69
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,50
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,27
	V	0,48	0,59	0,67	0,79	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020), стр. 81

Вид разрешенного использования земельного участка

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0,20	0,51	0,35
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	0,27	0,58	0,42
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,08	0,43	0,25
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	0,20	0,48	0,34
Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы), в том числе с возможностью подключения названных объектов к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4	0,16	0,38	0,26
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей (4 - 8 эт.) благоустройство и озеленение; размещение подвальных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0,40	0,75	0,57
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6			1,00
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0			
Деловое управление (административные, офисные здания)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0,71	1,35	1,01
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг, в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоек для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	0,85	1,43	1,02
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоек для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	0,64	1,53	1,06
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	0,61	1,46	1,01

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3210-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Общая площадь

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Это связано с тем, что большие земельные участки требуют больших начальных инвестиций, что сужает круг потенциальных покупателей, и, следовательно, спрос на большие земельные участки.

Таблица 30

Площадь, сот.		Земельные участки. Данные, усредненные по России ³										
		аналог										
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022), стр. 115

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Форма и рельеф земельного участка

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,88	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,22	1,13
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3211-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что

обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен вешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Снос зданий и сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,94	0,87

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3197-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

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

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость в рамках данного Отчета.

6.5. Выводы по анализу рынка

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимого имущества.
- Рынок недвижимого имущества традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса на недвижимое имущество являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.
- Объекты оценки (земельные участки) относятся к рынку земельных участков для блокированной жилой застройки. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.
- Объекты оценки (объекты незавершенного строительства) относятся к рынку жилой недвижимости. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени

представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – не завершённые строительством объекты.

♦ Диапазон цен выставленных для продажи земельных участков Ивановской области варьируется от 1 200 рублей за м² до 10 811 рублей за м², среднее значение 4 373 руб. за м² без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: общая площадь, категория земель, разрешенное использование, наличие коммуникаций, форма и рельеф и др.

♦ Основными ценообразующими факторами для земельного участка являются: местоположение, общая площадь, категория земель, разрешенное использование, наличие коммуникаций, форма и рельеф и т.д.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость Объекта.

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

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

- ♦ Юридически разрешено: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- ♦ Физически возможно: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- ♦ Финансово возможно: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- ♦ Максимизирует продуктивность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Таблица 17. Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые дома блокированной застройки	+	+	+	+
Для размещения офисно-торговых объектов	-	-	+	-
Для индустриальной застройки	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, окружающую застройку и физические характеристики можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объектов оценки является их использование в качестве земельных участков с разрешенным использованием: жилые дома блокированной застройки с расположенными на них объектами незавершенного строительства. Перепрофилирование объектов является нецелесообразным.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

1. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

1. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

4. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

5. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

6. Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

1. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

4. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

5. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8.2. Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

Для земельных участков

При оценке земельных участков применяются подходы и методы оценки, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Стоимость земельного участка рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод выделения.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. **Условие применения метода** - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. **Условие применения метода** - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход

При оценке земельного участка затратный подход не использовался, так как земля является продуктом природы и невозможно корректно рассчитать величину затрат на её производство.

Сравнительный подход

Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по продаже земельных участков на территории Ивановской области, поэтому для расчета рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода оценщиком использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты может быть использован для расчёта стоимости земельного участка в случаях развитого рынка аренды земельных участков или возможности определения земельной ренты путём расчёта продукции, производимой на данном участке за минусом затрат на её производство. Рынок аренды аналогичных земельных участков не развит, таким образом, метод капитализации земельной ренты не применялся в расчете стоимости земельного участка. Применение метода остатка и метод предполагаемого использования возможно в случае предполагаемой застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Учитывая, что на оцениваемых земельных участках расположены как завершенные строительством объекты, так и объекты незавершенного строительства, которые на дату оценки не могут приносить доход, к расчету не применяется метод остатка. Метод предполагаемого использования, исходя из того, что незавершенные строительством объекты являются долгостроями, также к расчету не применяется.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости земельных участков производится с применением сравнительного подхода.

Для объектов незавершенного строительства

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок жилой недвижимости г. Иваново на дату оценки не содержит достаточного количества предложений о продаже сопоставимых объектов. Следовательно, применение сравнительного подхода не является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Затратный подход

Объектами оценки являются объекты незавершенного строительства. Необходимое условие для использования затратного подхода: достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Необходимой информации, идентифицирующей объекты оценки, для проведения расчета достаточно. Следовательно, применение затратного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости объектов оценки.

Доходный подход

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы. Оценщик принял решение не использовать доходный подход для определения рыночной стоимости объектов незавершенного строительства, так как рынок аренды сопоставимых объектов на дату оценки не развит.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости Объектов оценки производится с применением затратного подхода.

РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Методология оценки

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Применение сравнительного подхода – метод сравнения продаж

При применении метода сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым объектом. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Для осуществления расчетов методом сравнения продаж Оценщиками предпринимались следующие шаги:

- изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи (или запрашиваемой цене), форме оплаты, физических характеристиках, местоположении и т.д.;
- сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.);
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единиц сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м² общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ("общий знаменатель");
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- данные единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;

- ♦ данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- ♦ имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке земельных участков, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Выбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка земельных участков Ивановской области, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как <https://www.google.ru/maps>, <https://maps.yandex.ru>, <http://maps.rosreestr.ru>, и других доступных источников.

Таблица 18. Данные об объектах сравнения для расчета рыночной стоимости объектов оценки

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_promnaznacheniya_3279222509	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_892ga_promnaznacheniya_3341710468	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_promnaznacheniya_2504335049
Кадастровый номер	37:24:030413:246 37:24:030413:588 37:24:030413:190	37:05:031602:247	37:24:010456:6628	37:05:010427:1775
Цена предложения, руб.		31 720 000	3 500 000	10 999 999
Цена предложения, руб./кв.м.		2 600	3 924	4 508
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды ⁹	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	29.08.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Российская Федерация, Ивановская область, Ивановский район, южнее д. Игнатово, строение 1	Ивановская область, г. Иваново, Кохомское шоссе, у дома 9	Ивановская область, Ивановский район, д. Беляницы
Статус населенного пункта	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Жилые дома блокированной застройки	Для многоэтажной застройки	Для строительства административного здания	Магазины (код вида 4.4)
Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Блокированная жилая застройка	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Деловое управление (административные, офисные здания)	Магазины
Общая площадь, кв.м.	24 430 / 6 231 / 75	12 199	892	2 440
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Нет	Электроснабжение	Нет
Форма и рельеф участка	Земельный участок по форме и рельефу	Земельный участок по форме и рельефу	Земельный участок по форме и рельефу полностью	Земельный участок по форме и рельефу

⁹ Согласно данным портала Росреестр и данным Кадастровой карты собственность на земельный участок не зарегистрирована, на основании данного факта качество прав принимается как «право долгосрочной аренды»

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 19. Статистический анализ выборки объектов-аналогов

Показатель	Значение
Среднее значение	3 677
Максимальное значение	4 508
Минимальное значение	2 600
Размах вариации	1 908
Медиана	3 924
Стандартное отклонение	978
Коэффициент вариации, %	26,6%

Показатели, используемые в таблице¹⁰:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке;

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 26,6%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Методы внесения корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

¹⁰ С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю. «Практическая бизнес-статистика».: Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс»,2002.-1056с ил.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик применял корректировки на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки. Также при применении данного метода внесения корректировок, порядок их внесения и последовательность расчетов более понятна.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Скидки к ценам предложений

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

На основании источника: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2023-goda> значение корректировки на уторгование для земельных участков земель населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку, как наиболее близкого сегмента рынка, принимается в размере среднего значения -7,0% или коэффициента 0,93.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92

Таблица 20. Расчет корректировки на торг

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сделка/ предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,930	0,930	0,930

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Информация о величине влияния данного фактора принималась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022), стр. 88.

Таблица 14 . Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

	Объект-аналог		
	Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
под жилую застройку (МЖС)			
Объект оценки	Собственность	1,00	1,13
	Долгосрочная аренда	0,88	1,00
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,80	0,91

Таблица 21. Расчет корректировки на передаваемые права

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,13	1,00

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) требует тщательного анализа и внесения соответствующих корректировок к цене сделки. В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

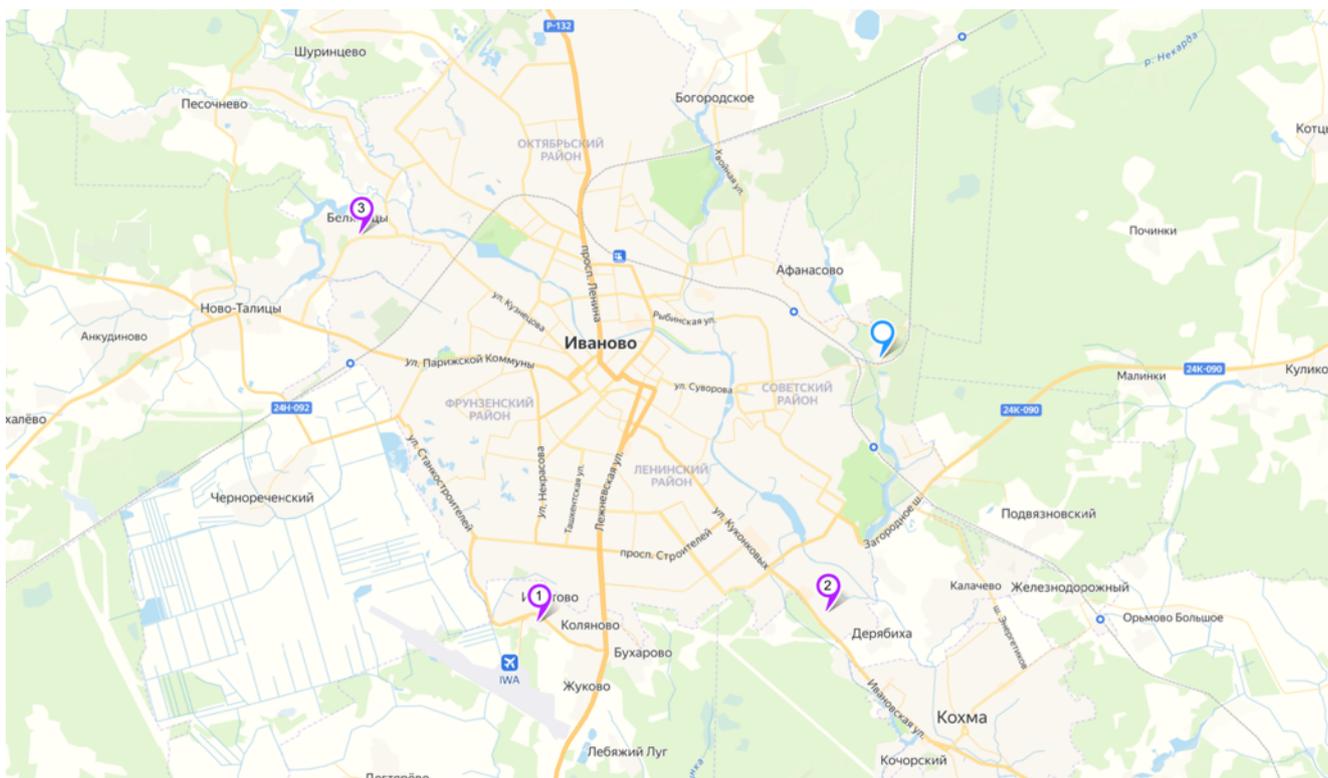


Рисунок 20. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Информация о величине влияния данного фактора принималась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020), стр. 81.

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

1. Областной центр.
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.

3. Райцентры с развитой промышленностью.
4. Райцентры сельскохозяйственных районов.
5. Прочие населенные пункты.

жилая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,08
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,69
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,50
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,27
	V	0,48	0,59	0,67	0,79	1,00

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 22. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Ивановская область, Ивановский район, южнее д. Игнатово, строение 1	Ивановская область, г. Иваново, Кохомское шоссе, у дома 9	Ивановская область, Ивановский район, д. Беяницы
Статус населенного пункта	Областной центр (I)	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра (II)	Областной центр (I)	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра (II)
Корректировка на местонахождение		1,23	1,00	1,23

Категория земель и вид разрешенного использования

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования на основании данных источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3210-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных размеров цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0,20	0,51	0,35
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	0,27	0,58	0,42
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,08	0,43	0,25
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; размещение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	0,20	0,48	0,34
Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы), в том числе с возможностью подключения названных объектов к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4	0,16	0,38	0,26
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей (4 - 8 эт.) благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0,40	0,75	0,57
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6			1,00
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0			
Деловое управление (административные, офисные здания)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0,71	1,35	1,01
Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг. Содержание видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	0,65	1,43	1,02
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	0,64	1,53	1,06
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	0,61	1,46	1,01

Таблица 23. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Жилые дома блокированной застройки	Для многоэтажной застройки	Для строительства административного здания	Магазины (код вида 4.4)
Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Блокированная жилая застройка	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Деловое управление (административные, офисные здания)	Магазины
Код	2.3	2.6	4.1	4.4
Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	0,34	1,00	1,01	1,01
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		0,340 (=0,34 / 1,00)	0,337 (=0,34 / 1,01)	0,337 (=0,34 / 1,01)

Общая площадь.

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Информация о величине влияния данного фактора принималась на

основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022), стр. 115, приведена на рисунке ниже.

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86	
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54	
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25	
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Таким образом, корректировка на площадь составит:

Таблица 24. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м.	24 430	12 199	892	2 440
Корректировка на общую площадь		0,920	0,680	0,680
Общая площадь, кв.м.	6 231	12 199	892	2 440
Корректировка на общую площадь		1,130	0,830	0,830
Общая площадь, кв.м.	75	12 199	892	2 440
Корректировка на общую площадь		1,360	1,000	1,000

Наличие и возможность подключения к коммуникациям

Информация о величине влияния данного фактора для земельных участков принималась на основании данных источника: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Таблица 25. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Нет	Электроснабжение	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения		1,06	1,00	1,06
Корректировка на наличие водоснабжения		1,08	1,08	1,08

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на наличие канализации		1,07	1,07	1,07
Корректировка на наличие газоснабжения		1,17	1,17	1,17

Рельеф и форма земельного участка

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Наличие строений

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу плюс 1,0, величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу рассчитывается произведением всех вводимых корректировок по i-ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{\frac{1}{(n+1)}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 26. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым № 37:24:030413:246 в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_promnaznacheniya_3279222509	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_892ga_promnaznacheniya_3341710468	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_promnaznacheniya_2504335049
Кадастровый номер	37:24:030413:246	37:05:031602:247	37:24:010456:6628	37:05:010427:1775
Цена предложения, руб.		31 720 000	3 500 000	10 999 999
Цена предложения, руб./кв.м.		2 600	3 924	4 508
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,930	0,930	0,930
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	3 649	4 192
Передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,13	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	4 123	4 192
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	4 123	4 192
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	4 123	4 192
Дата публикации	29.08.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	4 123	4 192
Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Российская Федерация, Ивановская область, Ивановский район, южнее д. Игнатово, строение 1	Ивановская область, г. Иваново, Кохомское шоссе, у дома 9	Ивановская область, Ивановский район, д. Беяницы
Статус населенного пункта	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на местонахождение		1,23	1,00	1,23
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 974	4 123	5 156
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Жилые дома блокированной застройки	Для многоэтажной застройки	Для строительства административного здания	Магазины (код вида 4.4)
Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Блокированная жилая застройка	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Деловое управление (административные, офисные здания)	Магазины
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		0,340	0,337	0,337
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 011	1 389	1 738
Общая площадь, кв.м.	24 430	12 199	892	2 440

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на общую площадь		0,920	0,680	0,680
Скорректированная цена, руб./кв.м.		930	945	1 182
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Нет	Электроснабжение	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения		1,06	1,00	1,06
Корректировка на наличие водоснабжения		1,08	1,08	1,08
Корректировка на наличие канализации		1,07	1,07	1,07
Корректировка на наличие газоснабжения		1,17	1,17	1,17
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 333	1 278	1 694
Форма и рельеф участка	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка на форму и рельеф участка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 333	1 278	1 694
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка на наличие строений		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 333	1 278	1 694
Итоговая корректировка		0,5128	0,3256	0,3757
Коэффициент вариации	15,7%			
Весовые коэффициенты		0,30855841	0,35213275	0,33930884
Рыночная стоимость, руб./кв.м.		1 436		
Рыночная стоимость, руб.		35 081 480		

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым № 37:24:030413:588 в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_promnaznacheniya_3279222509	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_892ga_promnaznacheniya_3341710468	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_promnaznacheniya_2504335049
Кадастровый номер	37:24:030413:588	37:05:031602:247	37:24:010456:6628	37:05:010427:1775
Цена предложения, руб.		31 720 000	3 500 000	10 999 999
Цена предложения, руб./кв.м.		2 600	3 924	4 508
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,930	0,930	0,930
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	3 649	4 192
Передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,13	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	4 123	4 192

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки			
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	4 123	4 192
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	4 123	4 192
Дата публикации	29.08.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	4 123	4 192
Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Российская Федерация, Ивановская область, Ивановский район, южнее д. Игнатово, строение 1	Ивановская область, г. Иваново, Кохомское шоссе, у дома 9	Ивановская область, Ивановский район, д. Беяницы
Статус населенного пункта	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на местонахождение		1,23	1,00	1,23
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 974	4 123	5 156
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Жилые дома блокированной застройки	Для многоэтажной застройки	Для строительства административного здания	Магазины (код вида 4.4)
Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Блокированная жилая застройка	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Деловое управление (административные, офисные здания)	Магазины
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		0,340	0,337	0,337
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 011	1 389	1 738
Общая площадь, кв.м.	6 231	12 199	892	2 440
Корректировка на общую площадь		1,130	0,830	0,830
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 142	1 153	1 443
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Нет	Электроснабжение	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения		1,06	1,00	1,06
Корректировка на наличие водоснабжения		1,08	1,08	1,08
Корректировка на наличие канализации		1,07	1,07	1,07
Корректировка на наличие газоснабжения		1,17	1,17	1,17
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 637	1 559	2 068
Форма и рельеф участка	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	разрешенному использованию	разрешенному использованию	разрешенному использованию	разрешенному использованию
Корректировка на форму и рельеф участка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 637	1 559	2 068
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка на наличие строений		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 637	1 559	2 068
Итоговая корректировка		0,6299	0,3974	0,4586
Коэффициент вариации	15,6%			
Весовые коэффициенты		0,30452322	0,35518993	0,34028685
Рыночная стоимость, руб./кв.м.		1 757		
Рыночная стоимость, руб.		10 947 867		

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым № 37:24:030413:190 в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_promnaznacheniya_3279222509	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_892ga_promnaznacheniya_3341710468	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_promnaznacheniya_2504335049
Кадастровый номер	37:24:030413:190	37:05:031602:247	37:24:010456:6628	37:05:010427:1775
Цена предложения, руб.		31 720 000	3 500 000	10 999 999
Цена предложения, руб./кв.м.		2 600	3 924	4 508
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,930	0,930	0,930
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	3 649	4 192
Передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,13	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	4 123	4 192
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	4 123	4 192
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	4 123	4 192
Дата публикации	29.08.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 418	4 123	4 192
Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	Российская Федерация, Ивановская область, Ивановский район, южнее д. Игнатово, строение 1	Ивановская область, г. Иваново, Кохомское шоссе, у дома 9	Ивановская область, Ивановский район, д. Беяницы

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Статус населенного пункта	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на местонахождение		1,23	1,00	1,23
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 974	4 123	5 156
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Жилые дома блокированной застройки	Для многоэтажной застройки	Для строительства административного здания	Магазины (код вида 4.4)
Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Блокированная жилая застройка	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Деловое управление (административные, офисные здания)	Магазины
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		0,340	0,337	0,337
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 011	1 389	1 738
Общая площадь, кв.м.	75	12 199	892	2 440
Корректировка на общую площадь		1,360	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 375	1 389	1 738
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Нет	Электроснабжение	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения		1,06	1,00	1,06
Корректировка на наличие водоснабжения		1,08	1,08	1,08
Корректировка на наличие канализации		1,07	1,07	1,07
Корректировка на наличие газоснабжения		1,17	1,17	1,17
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 971	1 878	2 491
Форма и рельеф участка	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка на форму и рельеф участка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 971	1 878	2 491
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка на наличие строений		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1 971	1 878	2 491
Итоговая корректировка		0,7581	0,4788	0,5525
Коэффициент вариации	15,6%			
Весовые коэффициенты		0,30108684	0,35795292	0,34096024
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	2 114			
Рыночная стоимость, руб.	158 550			

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости воспроизводства или замещения

Стоимость замещения определяется по следующей формуле:

$$C_{\text{зам}} = (C_{\text{стр}} + П_{\text{дев}}) \times (1 - И_{\Sigma}), \text{ где:}$$

Сстр – стоимость строительства;

Пдев – прибыль застройщика;

И Σ – накопленный (суммарный) износ.

Определение стоимости строительства

Для определения стоимости строительства зданий оценщики обычно используют один из четырех методов:

- ♦ метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- ♦ метод поэлементного расчета;
- ♦ метод сравнительной единицы;
- ♦ метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основании данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв.м. площади или на 1 куб.м. объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

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

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

В связи с тем, что проектно-сметной документации на строительство оцениваемого объекта недвижимости в распоряжение оценщиков предоставлено не было, в условиях сложившегося рынка оценщики считают, что наиболее точным будет применение метода удельных затрат на единицу объема.

В настоящем Отчете оценщики рассчитывали затраты на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости на основе справочника Ко-Инвест «Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020 г. (Жилые дома), содержащий стоимостные показатели по различным объектам недвижимости, которые могут быть использованы в качестве аналогов оцениваемого объекта.

Формат справочника предполагает наличие технического описания объектов-аналогов, таблицы стоимости, а также графического материала (фасады, планы, разрезы объекта-аналога).

В показатели стоимости, указанные в справочнике, включен следующий круг затрат:

- ♦ прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- ♦ накладные расходы (по нормативам Госстроя);
- ♦ прибыль в строительстве;
- ♦ усредненная величина доначислений к стоимости (непредвиденные работы, ряд местных налогов) в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих.

В справочных показателях стоимости объектов недвижимости не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- ♦ содержание временной связи;
- ♦ затраты на первичную очистку от снега;
- ♦ затраты на снегоборьбу;
- ♦ затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- ♦ затраты на командирование работников;
- ♦ затраты, связанные с подвижным характером работы;
- ♦ затраты на авиатранспорт;
- ♦ затраты на перебазирование подрядных организаций;
- ♦ дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- ♦ затраты на оргнабор рабочих и др.

В показатели стоимости, указанные в справочнике, включает в себя все косвенные и сопутствующие затраты и временные издержки (усредненная величина доначислений к стоимости (непредвиденные работы, ряд местных налогов) в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих). Предполагаемое строительство объектов ведется на свой счет, без привлечения заемных средств.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область).

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 2 выбранного справочника.

В случае использования данных справочников при оценке затратным подходом стоимость строительства определяется по формуле:

$$C_{стр} = ((C_{БАЗ} + S) \times K) \times N, \text{ где:}$$

Стр – стоимость строительства оцениваемого здания;

СБАЗ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости;

K – общий корректирующий коэффициент;

S – итоговая поправка, выраженная в руб./куб. м. объекта недвижимости;

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.).

Отбор аналогов

В следующей таблице представлено описание выбранного объекта-аналога.

Жилой дом многоквартирный со сборно - монолитным каркасом и стенами из легкобетонных блоков										Этажность: 2, Высота, м: 3			КС-1А				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный ленточный КАРКАС - Монолитный железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Из ячеистобетонных блоков с утеплителем и облицовкой кирпичом СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Плиты гипсовые пазогребневые ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные										КРОВЛЯ - Скатная, металлочерепица ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ - Монолитные железобетонные ПРОЕМЫ - Окна - из ПВХ профилей с заполнением двойным стеклопакетом; двери деревянные, металлические ПОЛЫ - Ламинат, керамическая плитка, линолеум							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruЖ3.02.002.0809										8570	1250	Standard	РУБ. на 1 м2	39 256			
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБЪИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛИТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
8008,8	1519,2	6076,7	1476,0	3533,0	3646,8	345,5	3434,8	3387,7	3218,9	761,6		1216,9	1562,4	475,0	125,6	467,1	39256,0
20,40%	3,87%	15,48%	3,76%	9,00%	9,29%	0,88%	8,75%	8,63%	8,20%	1,94%		3,10%	3,98%	1,21%	0,32%	1,19%	100,00%

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.

Таблица 29. Описание объектов оценки и объектов-аналогов

Показатель	Значение										
Кадастровый номер	37:24:03041 3:574	37:24:03041 3:581	37:24:03041 3:578	37:24:03041 3:579	37:24:03041 3:575	37:24:03041 3:576	37:24:03041 3:583	37:24:03041 3:577	37:24:03041 3:582	37:24:03041 3:584	37:24:03041 3:586
Наименование объекта	Объект незавершенного строительства										
Площадь, кв. м	1 210,3	1 210,3	1 041,8	1 041,8	873,3	1 182,5	1 182,5	607,2	1 041,8	873,3	1 210,3
Жилая площадь (площадь квартир), кв. м	563,5	563,5	484,8	484,8	406,2	604,8	596,7	310,7	484,8	406,2	563,5
Строительный объем улучшений, куб. м	9 116,00	9 116,00	9 732,78	9 732,78	6 868,84	8 527,40	8 527,40	4 383,40	9 732,78	6 868,84	9 116,00
Этажность	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Количество квартир	7	7	6	6	5	8	8	4	6	5	7
Материал стен	Кирпич										
Степень готовности	6%	18%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	18%	6%
Описание объекта-аналога											
Код аналога	ruЖ3.02.002 .0809	ruЖ3.02.00 2.0809									
Название объекта-аналога	Жилой дом многоквартирный										
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1а										
Класс качества объекта-аналога	Standart										
Площадь объекта-аналога, кв. м	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570
Измеритель	кв.м.										
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00

Введение и обоснование корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, Оценщиком рассчитывались следующие корректировки:

Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости

На отсутствие части наружных стен

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости ($\Delta C_{ст}$), применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, \text{ где:}$$

$\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен не пристроенного объекта недвижимости;

$\Delta C_{ст}$ – справочная стоимость стен не пристроенного объекта недвижимости, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой» Приложения «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Т.к. оцениваемые объекты не являются пристроенными зданиями, данная поправка не вводилась.

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = \left(C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк} \right) \times \frac{h_a - h_o}{h_o} \text{ где:}$$

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов объектов недвижимости, соответственно, перекрытий, пола, каркаса, руб./м³;

h_o , h_a – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

Корректировка на высоту этажа не принимается, так как жилые дома являются недостроенными и известны только проектные данные.

Поправка на различие в количестве перегородок

Поправка на количество перегородок ($\Delta C_{пер}$) вводится в случае существенного различия в их количестве в исследуемом объекте и объекте-аналоге. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{пер} = \frac{C_{пер} \times S_{пер}}{V_o} - C_{пер}, \text{ где:}$$

$S_{пер}$ – справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом объекте, принимается по данным гр.12 таблицы справочника, руб./м³ объекта недвижимости;

$C_{пер}$ – удельный показатель стоимости 1 м² перегородки соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.10.2 справочника¹¹;

$S_{пер}$ – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом объекте, м²;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м³.

Так как различия в количестве перегородок оцениваемого здания и объекта-аналога не могут быть однозначно определены в силу отсутствия указанных данных, оценщик допускает сопоставимость объектов по данному фактору, вследствие чего данная поправка не вводилась.

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов ($\Delta C_{фунд}$)

Поправки на фундамент определяются на предмет отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт 2,5 кгс/см². Величина данной поправки определяется в соответствии с табл. 2.2 справочника.

¹¹ Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – Москва, ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020.

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные в таблице 2.3 справочника.

Расчет итогового значения поправки производился по следующей формуле:

$$\Delta C_{\text{фунд}} = C_{\text{фунд}} \times K_1 \times K_2 - C_{\text{фунд}}, \text{ где:}$$

$C_{\text{фунд}}$ – удельный справочный показатель стоимости фундамента, приведенный в графе 9 разделов 3, 4 справочника, руб./м³;

K_1, K_2 – корректирующие коэффициенты, рассчитанные выше.

Расчет поправки на фундамент не производился по причине отсутствия значительных отличий в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Поправка на различие в конструктивных решениях не применяется.

Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов.

Поправка на различия в объеме (площади)

Поправка на разницу в объеме (площади) между оцениваемым зданием (V_o, S_o) и ближайшим параметром из справочника ($V_{\text{спр}}, S_{\text{спр}}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы, представленных в соответствующих справочниках.

Таблица 30. Расчет коэффициента корректировки на разницу в объеме и площади для зданий

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{\text{спр}}$	K_o	$S_o/S_{\text{спр}}$	K_o
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 - 0,71	1,16	0,86 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,50 - 2,00	0,93

Поправка применяется для расчета объекта незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 607,2 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый №: 37:24:030413:577 в размере коэффициента 1,16, так как отношение строительного объема объекта оценки к строительному объему объекта-аналога ($V_o/V_{\text{спр}}$) составляет 0,511.

Для остальных объектов оценки поправка не применяется, так как значения отношений строительного объема объекта оценки к строительному объему объекта-аналога ($V_o/V_{\text{спр}}$) входят в диапазон 0,70 - 1,30.

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент, учитывающий различия в сейсмических условиях, не применялся, поскольку объекты находятся в одинаковых по сейсмичности районах.

Поправка на региональное различие в уровне цен и на изменение цен после издания справочника

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости объектов недвижимости в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства объектов недвижимости в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Коэффициенты перехода от цен Московской области к ценам Ивановской области принимаются на основании справочника Ко-Инвест 2020 г. «Жилые дома», стр. 432: для КС-1а составляет 0,781.

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона			панелей «сэндвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древеси- ны и др. конструк- тивных материа- лов
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Центральный район										
Брянская область	0,726	0,694	0,631	0,716	0,674	0,711	0,702	0,736	0,729	0,695
Владимирская область	0,844	0,795	0,739	0,782	0,756	0,792	0,774	0,794	0,797	0,856
Ивановская область	0,889	0,781	0,766	0,838	0,769	0,780	0,772	0,806	0,822	0,822
Калужская область	0,849	0,767	0,802	0,724	0,789	0,812	0,798	0,822	0,836	0,836
Костромская область	0,708	0,628	0,611	0,639	0,649	0,677	0,677	0,711	0,681	0,684
г. Москва	1,094	1,066	1,179	0,916	1,099	1,120	1,112	1,078	1,162	1,148

Поправка на изменение цен после издания справочника определялась на основании источника «Индексы цен в строительстве № 121», октябрь 2022, стр. 134 в размере 1,208 (=151,434/125,33).

Выпуск 121 • октябрь 2022

134

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

Строительно-монтажные работы

2

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	138,351	6,696	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	0,000	113,751	1,635
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	147,784	-5,876	129,109	-10,103
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	149,598	1,227	131,310	1,704
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	151,434	1,227	133,548	1,704
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	153,293	1,227	135,824	1,704
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	155,175	1,227	138,139	1,704
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	157,080	1,227	140,493	1,704
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	159,008	1,227	142,888	1,704
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	160,959	1,227	145,323	1,704
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	162,935	1,227	147,800	1,704
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 25	164,935	1,227	150,319	1,704
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 25	166,960	1,227	152,881	1,704
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 25	169,009	1,227	155,486	1,704
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430					
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854					
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333					
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319					
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576					

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат не производилась по причине отсутствия различия в указанных затратах между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Определение величины прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя представляет собой сумму, которую инвестор планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Ниже представлены 3 наиболее часто используемых метода расчёта прибыли предпринимателя:

- расчет прибыли предпринимателя по методике Озерова Е.С.
- расчет прибыли предпринимателя по методу рыночной экстракции
- расчет прибыли предпринимателя кумулятивным методом

Прибыль предпринимателя - это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным. Прибыль предпринимателя, определяемая по методике Санкт-Петербургского государственного технического университета (СПбГТУ), разработанной профессором Е. С. Озеровым (Е.С. Озеров «Экономика и менеджмент недвижимости, СПб, 2003), имеет следующую формулу:

$$ПП = 0,5 \times n \times y \times (1 + 0,33n \times y + C_a \times (1 + 0,66n \times y + 0,66n^2 \times y^2))$$

где ПП - прибыль предпринимателя;

n - нормативный срок строительства (лет);

y - норма отдачи на вложенный капитал;

C_a - доля авансового платежа к общей стоимости строительства

Данный метод не применяется в рамках Отчета, так как у Оценщика нет данных для его реализации, кроме того, расчет прибыли предпринимателя по методике Озерова Е.С. имеет большое количество допущений, которые существенным образом влияют на итоговый результат.

Метод рыночной экстракции основан на рыночных данных о ценах предложения единых объектов недвижимости, стоимости прав на земельный участок, затрат на строительство. В качестве базы для определения относительной прибыли предпринимателя при рыночной экстракции можно выбрать различные величины. Наиболее часто в качестве базы для прибыли предпринимателя выбирают затраты на строительство без учета или с учетом стоимости прав на земельный участок. Зависимости для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при рассматриваемых базах для прибыли предпринимателя имеют вид:

$$C_p = C_{стр} \times (1 + ПП) + C_{зy}$$
$$C_p = (C_{стр} + C_{зy}) \times (1 + ПП)$$

где C_p – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

C_{стр} – затраты на строительство (без учета стоимости земельного участка);

C_{зy} – стоимость земельного участка;

ПП – прибыль предпринимателя (относительная величина).

Зависимость (2) отражает доходность строительного бизнеса, устанавливая взаимосвязь между суммарными затратами и стоимостью продажи объекта недвижимости. При этом вклады улучшения (построенного здания) и земельного участка в прибыль предпринимателя предполагаются равнозначными. Однако строительство объекта недвижимости может быть начато только при условии приобретения прав на земельный участок. А значит, и прибыль предпринимателя может возникнуть только после приобретения этих прав. Поэтому при оценке недвижимости разумно отнести прибыль предпринимателя к стоимости строительства. В этом случае рыночная стоимость продажи построенного объекта недвижимости представляет собой компенсацию затрат на приобретение прав на земельный участок и затрат на строительство с учетом премии за вложение средств в строительство. При этом прибыль предпринимателя будет зависеть от того, какое улучшение построено на рассматриваемом земельном участке. Данный метод не применяется в рамках Отчета, так как у Оценщика нет данных для его реализации, кроме того, он имеет большое количество допущений, которые существенным образом влияют на итоговый результат.

Расчет прибыли предпринимателя методом кумулятивного построения проводится как расчет ставки дисконтирования. Ставка дисконтирования – это уровень доходности вложений в объект без учета изменения стоимости самого объекта. Ставка возврата капитала учитывает изменение стоимости самого объекта в конце срока его эксплуатации и отвечает за возврат вложенных в объект средств.

Ставка дисконтирования отражает требуемую норму отдачи на инвестиции со сравнимым риском и зависит от требований инвесторов к долгосрочным инвестициям, типа и мотивации инвестора, типа недвижимости, условий местного рынка. Ставка дисконта учитывает степени рисков, связанных со

степенью ликвидности объекта, риск вложений в недвижимость. Из-за того, что долгосрочные инвестиции в российский рынок недвижимости ассоциируются с высоким риском.

Формула расчета прибыли предпринимателя методом кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$\text{ПП} = \sum (R) + R_{\text{безриск}}$$

где ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;

R – суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;

R_{безриск} – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Данный метод не применяется в рамках Отчета, так как он имеет большое количество допущений, которые существенным образом влияют на итоговый результат.

Таким образом, Оценщик определяет прибыль предпринимателя на основании экспертного метода. Размер прибыли предпринимателя был установлен на основе источника: <https://statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3181-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-vedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,04	0,07	0,05
2	Торговые помещения и здания	0,02	0,06	0,04
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,00	0,04	0,02
4	Складские помещения и здания	0,04	0,07	0,05
5	Производственные помещения и здания	-0,01	0,06	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	-0,01	0,07	0,04

Размер прибыли предпринимателя для жилых зданий составил 5,0% от стоимости строительства.

Определение величины накопленного (суммарного) износа

Физический износ

Физический износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительномонтажных работ. Большое значение для сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

Признаки физического износа зданий:

- сколы, трещины, выбоины, выпадение отдельных камней из стен, надземной части цоколя и фундаментных столбов;
- выпучивание и перекосы цоколя;
- перекосы дверных и оконных проемов;
- осадка отдельных участков стен, искривление их горизонтальных линий;
- нарушение монолитности кладки;
- отслоение и отпадение штукатурки, выветривание швов;
- трещины в перемычках и карнизах;
- увлажнение стеновых поверхностей, появление высолов;
- смещение или прогиб плит в отношении одна к другой из-за деформаций;
- оголение арматуры;
- следы протечек или промерзаний на фасадах.
- Это наиболее распространенные признаки, по которым определяется износ элементов здания.

При этом внимание нужно обратить на то, что каждому конструктивному элементу строительного объекта характерны свои идентификационные факторы.

В литературе по оценке недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Достоинство метода:

1. Обоснование экономической сути величины физического износа.

Недостатки метода:

1. В отдельных случаях требуется дополнительное обоснование необходимости выполнения ремонта по тому или иному элементу.

2. Сложность практической реализации:

а) Необходимо точно определить физические объемы ремонта по каждой позиции;

б) Выбрать подходящую базу расчета (единичные сметные расценки, данные прайс-листов ремонтных компаний, укрупненные стоимостные показатели и т.п.) и обосновать свой выбор. Следует правильно понимать, что точность расчетов напрямую зависит от выбора базы расчетов;

в) Выполнение расчета.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$I_{\text{физ}} = \frac{V_x}{V_{\text{сс}}} \times 100\%$$

где V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
 $V_{\text{сс}}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Достоинства метода:

1. Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;

2. Расчет основан всего на двух показателях: хронологический возраст объекта оценки (берется из технических документов на объект оценки) и нормативный срок эксплуатации (экономической жизни) – данный показатель берется из нормативных документов по эксплуатации зданий. Таким образом, с точки зрения доказательности исходных данных для расчета оценщик полностью застрахован.

Недостатки метода:

1. Метод не учитывает того, что в процессе эксплуатации здания отдельные элементы могут неоднократно ремонтироваться или полностью заменяться.

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$I_{\text{физ}} = \frac{V_{\text{э}}}{V_{\text{сс}}} \times 100\% = \frac{(V_{\text{сс}} - V_{\text{ост}})}{V_{\text{сс}}} \times 100\% = \left(1 - \frac{V_{\text{ост}}}{V_{\text{сс}}}\right) \times 100\%$$

где $V_{\text{э}}$ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
 $V_{\text{ост}}$ – остающийся срок экономической жизни;
 $V_{\text{сс}}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Достоинства метода:

Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;

Показатель $V_{\text{сс}}$ берется из нормативных документов по эксплуатации зданий и в особом обосновании не нуждается.

Недостаток метода:

1. Оценщику практически невозможно достаточно веско обосновать величину $V_{\text{ост}}$. Согласитесь, что точно (до года) сказать, сколько здание еще будет эксплуатироваться, не сможет ни один специалист. Исключение составляет тот случай, когда по тем или иным причинам в определенный период времени здание должно быть снесено, но это уже категория экономического (внешнего), а не физического износа.

Сопоставление достоинств и недостатков метода приводит к тому, что на практике данный метод почти никогда не применяется.

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$I_{\text{физ}} = \sum_1^i (I_i \times УВ_i) \times 100\%$$

где I_i – величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по нормативному документу;

$УВ_i$ – удельный вес i – того элемента в здании;

i – номер элемента.

Достоинства метода:

1. Относительная простота выполнения расчетов;
2. Методика определения физического износа установлена нормативным документом и достаточно подробно в нем расписана.

Недостатки метода:

1. Сама методика предусматривает точность расчетов $\pm 5\%$. Износ по конкретному элементу можно определить, допустим, в 25% или 30%.
2. Значительное влияние субъективного фактора.
3. Величина ошибки обратно пропорциональна опыту оценщика. Помимо этого довольно часто встречается ситуация, когда простым проведением косметического ремонта скрываются многие видимые признаки износа основных силовых элементов здания, что приводит к значительному занижению величины реального износа по зданию в целом.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Достоинство метода:

1. Метод позволяет учесть как видимые, так и скрытые факторы, вызывающие износ элементов (например, естественная «усталость» материалов, которая проявляется внезапно и приводит к мгновенному разрушению элемента).

Недостатки метода:

1. Сложно объяснить человеку, читающему Ваш отчет, почему расчетная величина износа здания в целом превышает износ, указанный в акте осмотра здания (т.е. отложенный ремонт);
2. Довольно большой объем расчетов по сравнению с остальными методами;
3. Метод не применим для условий, когда отсутствует достоверная информация о сроках проведения ремонта по короткоживущим элементам (например, здание купили совсем недавно и у нового собственника просто отсутствуют данные о том, что и когда в последний раз ремонтировалось на объекте оценки). Следовательно, достаточно обоснованно выполнить расчет неустранимого износа короткоживущих методом хронологического возраста элементов становится невозможно.

Для объектов оценки величина физического износа принимается на основании экспертного метода. Физический износ объектов незавершенного строительства составляет 25% $(=(15+35)/2)$ согласно данным источника: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных

затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Величина функционального устаревания была принята на уровне 0%.

Внешнее (экономическое) устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Внешний износ рассчитывается по методике, описанной П. В. Карцевым в статье «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчета». Формула для расчета экономического устаревания выглядит следующим образом:

$$У_{вн} = 1 - (ЗП_{\text{Регион}}/ЗП_{\text{Страна}}) * (ЗП_{\text{Отрасль}}/ЗП_{\text{Страна}}),$$

где, $У_{вн}$ – внешний износ;

ЗП_{Страна} - средняя заработная плата по России, руб.;

ЗП_{Регион} - средняя заработная плата по региону руб.;

ЗП_{Отрасль} - средняя заработная плата в отрасли, руб.

Внешний износ для объекта оценки рассчитывается следующим образом:

$$У_{вн} = (1 - (38\,468 / 68\,749) * (62\,898 / 68\,749)) = 48,81\%.$$

Средние уровни заработной платы за январь-май 2023 года взяты с сайта государственной службы статистики www.gks.ru.

	В среднем за год	В среднем за кварталы				Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
		I	II	III	IV												
		1991	0,548												
1992	6,0	2,1	4,0	6,3	12,1	1,4	2,0	2,7	3,1	3,7	5,1	5,5	5,9	7,4	8,9	10,6	16,1
1993	58,7	19,4	38,5	67,4	109,5	15,3	19,1	23,6	30,6	37,5	47,4	56,0	65,4	80,9	93,0	101,5	141,2
1994	220,4	148,1	187,5	232,3	298,6	134,2	144,7	164,8	171,5	183,5	207,5	221,0	232,8	253,2	265,0	281,6	354,2
1995	472,4	328,2	432,2	528,3	643,2	302,6	321,0	361,5	386,2	429,9	480,6	499,5	520,6	564,5	594,5	615,7	735,5
1996	790,2	695,3	789,7	838,3	903,8	654,8	684,4	745,0	746,5	779,3	837,2	842,8	831,0	848,1	843,3	835	1017,1
1997	950,2	844	941	1001	1074	812,2	821,2	902,9	901,1	919,7	993,2	999,1	982,3	1026,2	1006,1	997,8	1214,8
1998	1051	1010	1069	1094	1255	988	1000	1059	1040	1047	1122	1110	1052	1112	1123	1164	1482
1999	1523	1248	1511	1642	1927	1167	1199	1385	1423	1472	1626	1618	1608	1684	1716	1789	2283
2000	2223	1899	2148	2336	2652	1830	1839	2018	2039	2101	2294	2302	2289	2367	2425	2508	3025
2001	3240	2781	3082	3393	3872	2733	2655	2964	2923	3054	3284	3364	3376	3405	3515	3578	4541
2002	4360	3836	4257	4547	5018	3760	3725	4031	4110	4187	4460	4597	4511	4521	4646	4694	5738
2003	5499	4800	5296	5549	6401	4696	4701	4986	5100	5221	5550	5615	5491	5556	5864	5990	7344
2004	6740	6173	6650	6930	7582	5932	6141	6428	6448	6524	7003	6982	6873	6918	6908	7046	8799
2005	8555	7638	8234	8674	9651	7346	7465	8093	8002	8089	8637	8651	8616	8829	8701	8931	11319
2006	10634	9397	10401	10949	12203	9016	9255	9914	9833	10257	11106	10883	10853	11127	11046	11303	14263
2007	13593	11876	12993	13494	15742	11430	11757	12448	12494	12787	13712	13546	13270	13677	13986	14656	18591
2008	17290	15424	16962	17556	18966	14771	15354	16172	16538	16643	17715	17758	17244	17739	17643	17598	21681
2009	18638	17441	18419	18673	20670	17119	17098	18129	18009	18007	19247	18872	18335	18838	18798	19215	24004
2010	20952	19485	20809	21031	23491	18938	19017	20589	20358	20279	21795	21325	20753	20999	20970	21486	28027
2011	23369	21354	23154	23352	26905	20669	20680	22673	22519	22779	24137	23598	23051	23468	23602	24296	32809
2012	26629	24407	26547	26127	30233	23746	24036	25487	25800	26385	27494	26684	25718	25996	26803	27448	36450
2013	29792	27339	30245	29578	33269	26840	26620	28693	30026	29723	30986	30229	29226	29346	30069	30290	39648
2014	32495	30057	32963	31730	35685	29535	29255	31486	32947	32272	33726	32515	30763	31929	32439	32546	42136
2015 ⁽¹⁾	34030	31566	34703	32983	36692	30929	31325	32642	34377	34380	35395	33901	32176	33357	33347	43408	
2016	36709	34000	37404	35744	39824	32660	33873	35501	36497	37270	38447	35888	35405	35843	35749	36195	47554
2017	39167	35983	40103	37723	42797	34422	35497	37899	39225	39679	41454	38073	37099	38047	38333	38848	51197
2018	43724	40691	44477	41830	46850	39017	40443	42364	43381	44076	45848	42413	41364	41774	42332	42595	55569
2019	47867	43944	48453	45726	51684	42263	43062	46324	48030	47926	49348	46509	44961	45541	46549	46285	62239
2020	51344	48390	50784	49021	56044	46674	47257	50948	49306	50747	52123	50145	47649	49259	49539	49274	69278
2021	57244	52143	57275	54133	62828	49516	51229	55208	56614	56171	58782	55170	52355	54687	54649	55639	77994
2022	65338	60101	63784	61385	71377 ⁽²⁾	53717	57394	60727	62209	62437	66572	62200	59907	61879	62470 ⁽²⁾	63060 ⁽²⁾	88468 ⁽²⁾
2023 ⁽²⁾	66778	73534				63260	65094	71334	71204	72851	76604						

... данных не имеется
 В 1998 году была проведена деноминация денежных знаков в соотношении 1:1000.
¹⁾ С 2015г. с учетом Республики Крым и г. Севастополя
²⁾ Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям.

	январь	февраль	март	апрель	май
Российская Федерация	63260	65094	71334	71204	72851
Центральный федеральный округ	77985	81352	92906	91288	88100
Белгородская область	48681	47326	51415	50894	52707
Брянская область	42457	41656	44948	44696	49269
Владимирская область	45524	46232	49002	49185	51038
Воронежская область	47314	47265	50105	51750	52756
Ивановская область	36253	36243	39369	39741	40736

	2023 ²⁾				
	январь	февраль	март	апрель	май
строительство	56191	59285	65694	65759	67560

Определение величины накопленного (суммарного) износа

Суммарный (накопленный) износ определяется по следующей формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) \times (1 - I_{\text{Фун}}) \times (1 - I_{\text{Эк}}), \text{ где:}$$

I_{Σ} – суммарный (накопленный) износ;

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{Фун}}$ – функциональное устаревание;

$I_{\text{Эк}}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Итоговый расчет стоимости объектов оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода производился по формуле:

$$C_{\text{зп}} = 33 (\text{ЗВ}) - I,$$

Где $C_{\text{зп}}$ – стоимость объекта, определенная в рамках затратного подхода;

33 (ЗВ) – затраты на замещение (затраты на воспроизводство);

I – суммарный (накопленный) износ.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки, представлен в таблице ниже.

Таблица 31. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Показатель	Значение										
Кадастровый номер	37:24:030413:574	37:24:030413:581	37:24:030413:578	37:24:030413:579	37:24:030413:575	37:24:030413:576	37:24:030413:583	37:24:030413:577	37:24:030413:582	37:24:030413:584	37:24:030413:586
Наименование объекта	Объект незавершенного строительства										
Площадь, кв. м	1 210,3	1 210,3	1 041,8	1 041,8	873,3	1 182,5	1 182,5	607,2	1 041,8	873,3	1 210,3
Жилая площадь, кв. м	563,5	563,5	484,8	484,8	406,2	604,8	596,7	310,7	484,8	406,2	563,5
Строительный объем улучшений, куб. м	9 116,00	9 116,00	9 732,78	9 732,78	6 868,84	8 527,40	8 527,40	4 383,40	9 732,78	6 868,84	9 116,00
Этажность	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Количество квартир	7	7	6	6	5	8	8	4	6	5	7
Материал стен	Кирпич										
Степень готовности	6%	18%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	18%	6%
Описание объекта-аналога											
Код аналога	ruЖЗ.02.002.0809										
Название объекта-аналога	Жилой дом многоквартирный										
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-1а										
Класс качества объекта-аналога	Standart										
Площадь объекта-аналога, кв. м	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570	8 570
Измеритель	кв.м.										
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./единицу измерителя на 01.01.2020 г.	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00	39 256,00
Корректировка справочных стоимостных показателей											
Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания											
Поправка на отсутствие части наружных стен	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Поправка на различие в количестве перегородок	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Поправка на наличие подвалов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Поправка на учет специальных работ и оборудования	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Поправка на фундамент	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Поправка на различие в конструктивных элементах:											

Показатель	Значение										
кровля	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
наружные стены	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
перегородки	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
полы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
заполнение проемов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
прочие системы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
высота этажа	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого по первой группе поправок	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого с учетом поправок по первой группе, руб./ед. измерителя	39 256,00										
<i>Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания</i>											
Коэффициент разницы в объеме	1,064	1,064	1,136	1,136	0,801	0,995	0,995	0,511	1,136	0,801	1,064
Поправка на разницу в объеме	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,160	1,000	1,000	1,000
Региональный коэффициент	0,781	0,781	0,781	0,781	0,781	0,781	0,781	0,781	0,781	0,781	0,781
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Зонально-экономический коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 на дату оценки	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208
Итого по второй группе поправок	0,943	1,094	0,943	0,943	0,943						
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. измерителя	37 018,41	37 018,41	37 018,41	37 018,41	37 018,41	37 018,41	37 018,41	42 946,06	37 018,41	37 018,41	37 018,41
Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб.	20 859 874	20 859 874	17 946 525	17 946 525	15 036 878	22 388 734	22 088 885	13 343 341	17 946 525	15 036 878	20 859 874
Прибыль предпринимателя, % от стоимости строительства	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	1 042 994	1 042 994	897 326	897 326	751 844	1 119 437	1 104 444	667 167	897 326	751 844	1 042 994
Стоимость замещения, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	21 902 868	21 902 868	18 843 851	18 843 851	15 788 722	23 508 171	23 193 329	14 010 508	18 843 851	15 788 722	21 902 868
Физический износ	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%

Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Функциональное устаревание	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Экономическое устаревание	48,81%	48,81%	48,81%	48,81%	48,81%	48,81%	48,81%	48,81%	48,81%	48,81%	48,81%
Совокупный износ	61,61%	61,61%	61,61%	61,61%	61,61%	61,61%	61,61%	61,61%	61,61%	61,61%	61,61%
Стоимость замещения с учетом совокупного износа, руб. без НДС	8 408 511	8 408 511	7 234 154	7 234 154	6 061 290	9 024 787	8 903 919	5 378 634	7 234 154	6 061 290	8 408 511
Стоимость замещения с учетом совокупного износа, руб. с НДС	10 090 213	10 090 213	8 680 985	8 680 985	7 273 548	10 829 744	10 684 703	6 454 361	8 680 985	7 273 548	10 090 213
Стоимость замещения с учетом совокупного износа, руб. с НДС с учетом степени готовности	605 413	1 816 238	520 859	520 859	436 413	649 785	641 082	387 262	520 859	1 309 239	605 413

Данные рассчитанные справочно

На земельном участке согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-56745587 от 15.04.2022 г. расположены следующие объекты с кадастровыми № 37:24:030413:585, 37:24:030413:257, 37:24:030413:580, 37:24:030413:584, 37:24:030413:582 и котлован. Их характеристика приведена ниже.

Таблица 32. Характеристика объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым № 37:24:030413:588

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Доля в общей площади
1	Электроснабжение клубного комплекса	37:24:030413:585	-	-
2	Сооружения водозаборные	37:24:030413:257	-	-
3	Газопровод низкого давления	37:24:030413:580	-	-
4	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:584	873,3	29,534%
5	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:582	1 041,8	35,233%
6	Котлован под корпус 9 (литера 8), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства, в связи с низкой степенью готовности объекта (стадия котлован), постановка на кадастровый учет невозможна	-	1 041,8 ¹²	35,233%
-	Итого	-	2 956,9	100%

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 6 231 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:588 составляет 12 879 477 руб.

Таблица 33. Расчет рыночной стоимости доли земельного участка с кадастровым № 37:24:030413:588 на каждый объект незавершенного строительства

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Доля в общей площади	Рыночная стоимость доли земельного участка, руб.
1	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:584	873,3	29,534%	3 233 343
2	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:582	1 041,8	35,233%	3 857 262
3	Котлован под корпус 9 (литера 8), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства, в связи с низкой степенью готовности объекта (стадия котлован), постановка на кадастровый учет невозможна	-	1 041,8	35,233%	3 857 262
-	Итого	-	2 956,9	100%	10 947 867

На земельном участке согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-59649935 от 20.04.2022 г. расположены следующие объекты с кадастровыми № 37:24:030413:252, 37:24:030413:253, 37:24:030413:254, 37:24:030413:256, 37:24:030413:257, 37:24:030413:574, 37:24:030413:579, 37:24:030413:575, 37:24:030413:580, 37:24:030413:583, 37:24:030413:581, 37:24:030413:577, 37:24:030413:578, 37:24:030413:576, 37:24:030413:585, 37:24:030413:587, 37:24:030413:586. Их характеристика приведена ниже.

Таблица 34. Характеристика объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым № 37:24:030413:246

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Разведочно-эксплуатационная скважина №1	37:24:030413:252	-
2	Скважина	37:24:030413:253	-
3	Разведочно-эксплуатационная скважина №2	37:24:030413:254	-
4	Сооружение бытовой канализации	37:24:030413:256	-
5	Сооружение сетей водоснабжения	37:24:030413:257	-
6	Газопровод низкого давления	37:24:030413:580	-
7	Электроснабжение клубного комплекса	37:24:030413:585	-
8	Газопровод среднего давления	37:24:030413:587	-

¹² Источник: Согласно технической документации

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
9	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:574	1 210,3
10	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:579	1 041,8
11	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:575	873,3
12	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:583	1 182,5
13	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:581	1 210,3
14	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:577	607,2
15	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:578	1 041,8
16	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:576	1 182,5
17	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:586	1 210,3
-	Итого	-	9 560,0

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 24 430 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для объектов жилой застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:246 составляет 43 998 430 руб.

Таблица 35. Расчет рыночной стоимости доли земельного участка с кадастровым № 37:24:030413:246 на каждый объект незавершенного строительства

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Доля в общей площади	Рыночная стоимость доли земельного участка, руб.
1	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:574	1 210,3	12,66%	4 441 315
2	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:579	1 041,8	10,90%	3 823 882
3	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:575	873,3	9,13%	3 202 939
4	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:583	1 182,5	12,37%	4 339 579
5	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:581	1 210,3	12,66%	4 441 315
6	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:577	607,2	6,35%	2 227 674
7	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:578	1 041,8	10,90%	3 823 882
8	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:576	1 182,5	12,37%	4 339 579
9	Объект незавершенного строительства	37:24:030413:586	1 210,3	12,66%	4 441 315
-	Итого	-	9 560,0	100,00%	35 081 480

РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

П. 1 ФСО V: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V: 3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемых объектов. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

В рамках настоящего Отчета при оценке земельных участков был применен только сравнительный подход, при оценке объектов незавершенного строительства только затратный подход. Согласование результатов не требуется.

Таблица 36. Результаты оценки

Наименование объекта оценки	Ориентир стоимости, не округленно с учетом НДС ¹³		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Земельный участок, общая площадь 6 231 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:588	10 947 867	Не применяется	Не применяется
Земельный участок, общая площадь 24 430 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для объектов жилой застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:246	35 081 480	Не применяется	Не применяется
Земельный участок, общая площадь 75 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:190	158 550	Не применяется	Не применяется
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 3, кадастровый №: 37:24:030413:574	Не применяется	Не применяется	605 413
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 2, кадастровый №: 37:24:030413:581	Не применяется	Не применяется	1 816 238

¹³ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ земельные участки не являются объектом обложения НДС

Наименование объекта оценки	Ориентир стоимости, не округленно с учетом НДС ¹³		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 5, кадастровый №: 37:24:030413:578	Не применяется	Не применяется	520 859
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 4, кадастровый №: 37:24:030413:579	Не применяется	Не применяется	520 859
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 11, кадастровый №: 37:24:030413:575	Не применяется	Не применяется	436 413
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 12, кадастровый №: 37:24:030413:576	Не применяется	Не применяется	649 785
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 13, кадастровый №: 37:24:030413:583	Не применяется	Не применяется	641 082
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 607,2 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 20, кадастровый №: 37:24:030413:577	Не применяется	Не применяется	387 262
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 6, кадастровый №: 37:24:030413:582	Не применяется	Не применяется	520 859
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 7, кадастровый №: 37:24:030413:584	Не применяется	Не применяется	1 309 239
Объект, корпус 9 (литера 8), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства, в связи с низкой степенью готовности объекта (стадия котлован), постановка на кадастровый учет невозможна, местоположение: г. Иваново, ул. Окуловой, д.73, литера 8	Не применяется	Не применяется	1
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 1, кадастровый №: 37:24:030413:586	Не применяется	Не применяется	605 413

Таблица 37. Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, не округленно, с учетом НДС, руб. ¹⁴	Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, с учетом НДС, руб.
Земельный участок, общая площадь 6 231 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:588	10 947 867	10 948 000
Земельный участок, общая площадь 24 430 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для объектов жилой застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:246	35 081 480	35 081 000

¹⁴ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ земельные участки не являются объектом обложения НДС

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, не округленно, с учетом НДС, руб. ¹⁴	Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, с учетом НДС, руб.
Земельный участок, общая площадь 75 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилые дома блокированной застройки, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, кадастровый номер 37:24:030413:190	158 550	159 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 3, кадастровый №: 37:24:030413:574	605 413	605 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 2, кадастровый №: 37:24:030413:581	1 816 238	1 816 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 5, кадастровый №: 37:24:030413:578	520 859	521 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 4, кадастровый №: 37:24:030413:579	520 859	521 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 11, кадастровый №: 37:24:030413:575	436 413	436 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 12, кадастровый №: 37:24:030413:576	649 785	650 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 13, кадастровый №: 37:24:030413:583	641 082	641 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 607,2 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 20, кадастровый №: 37:24:030413:577	387 262	387 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 6, кадастровый №: 37:24:030413:582	520 859	521 000
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 7, кадастровый №: 37:24:030413:584	1 309 239	1 309 000
Объект, корпус 9 (литера 8), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства, в связи с низкой степенью готовности объекта (стадия котлован), постановка на кадастровый учет невозможна, местоположение: г. Иваново, ул. Окуловой, д.73, литера 8	1	1
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 1, кадастровый №: 37:24:030413:586	605 413	605 000
Итого	54 201 320 (Пятьдесят четыре миллиона двести одна тысяча триста двадцать)	54 200 001 (Пятьдесят четыре миллиона двести тысяч один)

Таблица 38. Справочные данные

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, не округленно, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость доли земельного участка, не округленно, руб. ¹⁵	Рыночная стоимость в сумме, не округленно, с учетом НДС, руб.
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 3, кадастровый №: 37:24:030413:574	605 413	4 441 315	5 046 728
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 2, кадастровый №: 37:24:030413:581	1 816 238	4 441 315	6 257 553
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 5, кадастровый №: 37:24:030413:578	520 859	3 823 882	4 344 741
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 4, кадастровый №: 37:24:030413:579	520 859	3 823 882	4 344 741
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 11, кадастровый №: 37:24:030413:575	436 413	3 202 939	3 639 352
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 12, кадастровый №: 37:24:030413:576	649 785	4 339 579	4 989 364
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1182,5 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 13, кадастровый №: 37:24:030413:583	641 082	4 339 579	4 980 661
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 607,2 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 20, кадастровый №: 37:24:030413:577	387 262	2 227 674	2 614 936
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1041,8 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 6, кадастровый №: 37:24:030413:582	520 859	3 857 262	4 378 121
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 18%, общая площадь 873,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 7, кадастровый №: 37:24:030413:584	1 309 239	3 233 343	4 542 582
Объект, корпус 9 (литера 8), не может быть отнесен к объекту незавершенного строительства, в связи с низкой степенью готовности объекта (стадия котлован), постановка на кадастровый учет невозможна, местоположение: г. Иваново, ул. Окуловой, д.73, литера 8	1	3 857 262	3 857 263
Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта – 6%, общая площадь 1210,3 кв.м., адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, литера 1, кадастровый №: 37:24:030413:586	605 413	4 441 315	5 046 728

¹⁵ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ земельные участки не являются объектом обложения НДС

РАЗДЕЛ 12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г., и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
2	Применяется	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
3	Применяется	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
4	Применяется	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
5	Применяется	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
6	Применяется	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
7	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
8	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
9	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
10	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
11	Не применяется	ФСО N XI	Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов	Приказ Минэкономразвития РФ от 30.11.2022 N 659

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Кроме того, в Отчете применяется «Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО 07.11.2022 г., протокол № 28-С.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (РОО) и включен в реестр членов РОО.

Используемые в настоящем Отчете стандарты РОО не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

8. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
11. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
12. Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия», Финстатинформ, Москва, 1996.
13. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006
14. Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
15. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.
16. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.

Источники информации

17. <http://www.cbr.ru>
18. <http://www.sroroo.ru>
19. <http://portal.rosreestr.ru>
20. <http://economy.gov.ru>
21. <http://pkk5.rosreestr.ru>
22. <https://yandex.ru/maps>
23. и другие.

РАЗДЕЛ 13. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик

анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

13.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

РАЗДЕЛ 14. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Шеин В.В.
2. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Оценщик Шеин В.В.
3. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Оценщик Шеин В.В.
4. Подготовка и оформление Отчета – Оценщик Шеин В.В.

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Общим стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611) обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022).

Отчет соответствует требованиям Ассоциации «Русское общество оценщиков». Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
10. Отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя, Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
11. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без письменного согласия Оценщика.
12. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
13. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Частнопрактикующий оценщик



/ В.В. Шеин
М.П

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Корпус 8







Корпус 9





Корпус 10









Корпус 11













Корпус 12









Корпус 13









Корпус 14









Корпус 15





Корпус 16









Корпус 17





Корпус 18





Корпус 19







ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

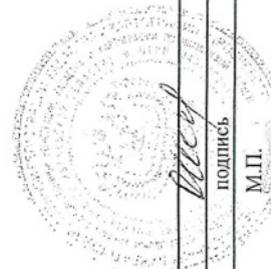
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
иное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.10.2021 г.				
Кадастровый номер: 37:24:030413:574				
Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости				
Номер кадастрового квартала: 37:24:030413				
Дата присвоения кадастрового номера: 14.10.2021				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Местоположение: Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73				
Площадь, м2: 1210.3				
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 6				
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:				
тип	значение	единица измерения в квадратных метрах		
площадь	1210.3			
Проектируемое назначение: Двухэтажный жилой дом				
Кадастровая стоимость, руб.: не определена				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 37:24:030413:246				
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки: данные отсутствуют				
Получатель выписки: Смирнов Евгений Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Иновационно-строительная компания "ИвСпецАранг", 3702522719				



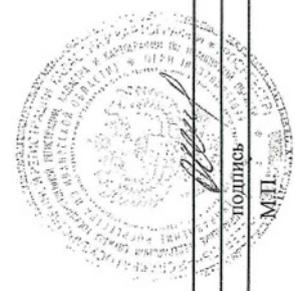
ГЛАВНЫЙ
СПЕЦИАЛИСТ -
ЭКСПЕРТ

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	<i>М.С.С.</i>	ДУНДОВА О.В.
		М.П.

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

Объект незавершенного строительства		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
14.10.2021г.		
Кадастровый номер: 37:24:030413:574		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Инновационно-строительная компания "ИвСпецАрант", ИНН: 3702522719, ОГРН: 1073702021007
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:030413:574-37/073/2021-1 14.10.2021 11:16:36
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области "О предоставлении в собственность (продаже) земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, находящегося в городском округе Иваново по адресу: Ивановка", № 157, выдан 15.03.2010 Договор №33/2010-з купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничен, находящегося в городском округе Иваново по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул.Окуловой, д.73, выдан 26.03.2010 Договор купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: г. Иваново, улица Окуловой, 73, № 9, выдан 21.06.2012 Разрешение на строительство, № 37-РУ37302000-0259-2015, выдан 23.09.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Технический план здания, выдан 13.10.2021 не зарегистрировано	



СЛУЖБЫ
СПЕЦИАЛИСТ-
ЭКСПЕРТ

полное наименование должности

ПОДПИСЬ

инициалы, фамилия

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.10.2021г.			
Кадастровый номер: 37:24:030413:574			
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	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	



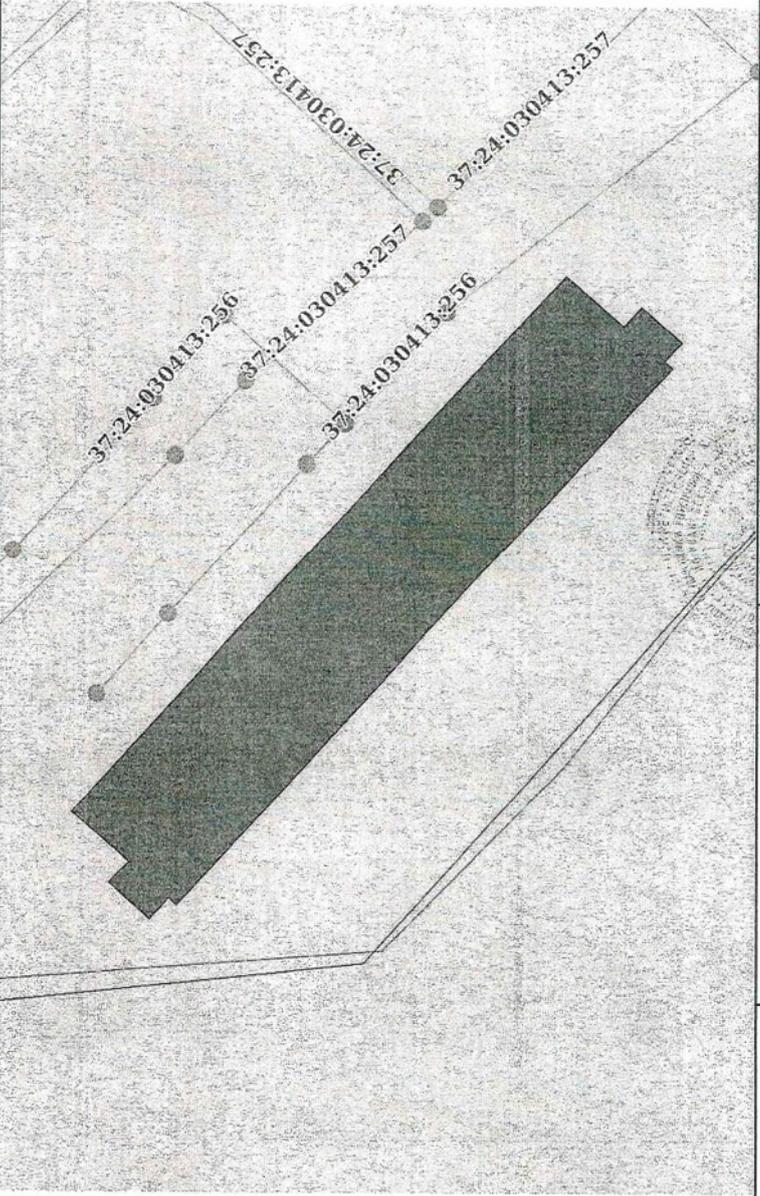
СЛУЖБА
СЕКЦИОНА
ЭКСПЕРТ

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

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

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.10.2021г.			
Кадастровый номер: 37:24:030413:574			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) 			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
СЕДИТЕЛИ ЭКСПЕРТ полное наименование должности			
подпись М.П.			инициалы, фамилия ВУЧЕВА О.В.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Объект незавершенного строительства		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
10.12.2021г.			
Кадастровый номер: 37:24:030413:575			
Номер кадастрового квартала: 37:24:030413			
Дата присвоения кадастрового номера: 10.12.2021			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73			
Площадь, м2: 873.3			
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 6			
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:		тип	значение
		площадь	873.3
		единица измерения в квадратных метрах	
Проектируемое назначение: Двухэтажный жилой дом			
Кадастровая стоимость, руб.: не определена			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых разрешен объект недвижимости: 37:24:030413:246			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.			
Получатель выписки: Смирнов Евгений Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Инновационно-строительная компания "ИвСпецГрант", 3702522719			



ГЛАВЫИ
СПЕЦИАЛИСТ

полное наименование должности

ЖУЛЕВА О.В.
инициалы, фамилия

подпись

М.П.

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

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
10.12.2021г.			
Кадастровый номер: 37:24:030413:575			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) 37:24:030413:257 37:24:030413:256 37:24:030413:257 37:24:030413:256 37:24:030413:257 37:24:030413:256			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР СВЕЧАРИН АЛЕКСАНДР ПОДПИСЬ М.П.			
полное наименование должности			инициалы, фамилия

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Объект незавершенного строительства		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
10.12.2021г.			
Кадастровый номер: 37:24:030413:576			
Номер кадастрового квартала: 37:24:030413			
Дата присвоения кадастрового номера: 10.12.2021			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73			
Площадь, м2: 1182.5			
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 6			
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь	1182.5	в квадратных метрах
Проектируемое назначение: Двухэтажный жилой дом			
Кадастровая стоимость, руб: не определена			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 37:24:030413:246			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.			
Получатель выписки: Смирнов Евгений Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Инновационно-строительная компания "НаСтел Арант", 3702522719			



полное наименование должника	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего листов выписки: 2	Всего разделов: 2
10.12.2021г.	
Кадастровый номер: 37:24:030413:576	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:500	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СНЕЦКАЯ Л.А.СЕРГ	М.П. М.П. АБДУЛОВА Е.А.

Управление 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

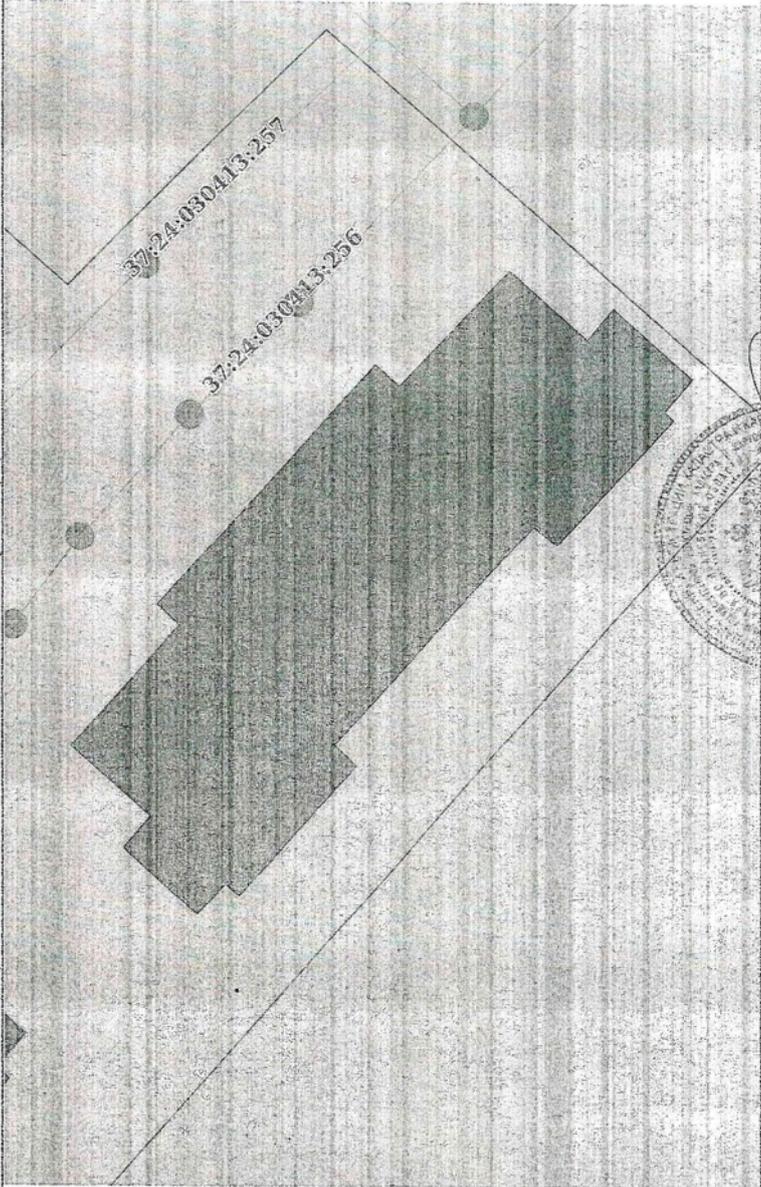
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Объект незавершенного строительства		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
10.12.2021г.	37:24:030413:577		
Кадастровый номер:	37:24:030413:577		
Номер кадастрового квартала:	37:24:030413		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	153020, Ивановская область, город Иваново, улица Окуловой, дом 73		
Площадь, м2:	607.2		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	6		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проегируемое значение:	тип	значение	единица измерения в квадратных метрах
	площадь	607.2	
Проегируемое назначение:	Двухэтажный жилой дом		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:030413:246		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Смирнов Евгений Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Инновационно-строительная компания "ИвСтелГарант", 3702522719		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
ОТЕЦЕНКО - ВОСРЕУ	АБАЛСВА Х.А.

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

Объект незавершенного строительства		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 2		
10.12.2021г.		
Кадастровый номер: 37:24:030413:577		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:300		
Условные обозначения:		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Управление 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
10.12.2021г.				
Кадастровый номер: 37:24:030413:578				
Номер кадастрового квартала: 37:24:030413				
Дата присвоения кадастрового номера: 10.12.2021				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Местоположение: Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73				
Площадь, м2: 1041,8				
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 6				
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение: значение 1041,8				
Проектируемое назначение: Двухэтажный жилой дом				
Кадастровая стоимость, руб.: не определена				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 37:24:030413:246				
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.				
Получатель выписки: Смирнов Евгений Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Инновационно-строительная компания "ИвСпецАрант", 3702522719				



М.И. Смирнов
полное наименование должности

Смирнов ЕВГ
подпись

инициалы, фамилия

М.П.

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

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
10.12.2021 г.			
Кадастровый номер: 37:24:030413:578			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 2		Всего листов выписки: 2	
10.12.2021г.							
Кадастровый номер: 37:24:030413:579							
Номер кадастрового квартала: 37:24:030413							
Дата присвоения кадастрового номера: 10.12.2021							
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют							
Местоположение: Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73							
Площадь, м2: 1041.8							
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 6							
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение: тип значение единица измерения в квадратных метрах							
Проектируемое назначение: Двухэтажный жилой дом							
Кадастровая стоимость, руб.: не определена							
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых разрешен объект недвижимости: 37:24:030413:246							
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют							
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"							
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.							
Получатель выписки: Смирнов Евгений Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Инновационно-строительная компания "ИвСтелАрант", 3702522719							



полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
				ВЕСЕЛА С.С.	

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
10.12.2021г.			
Кадастровый номер: 37:24:030413:579			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

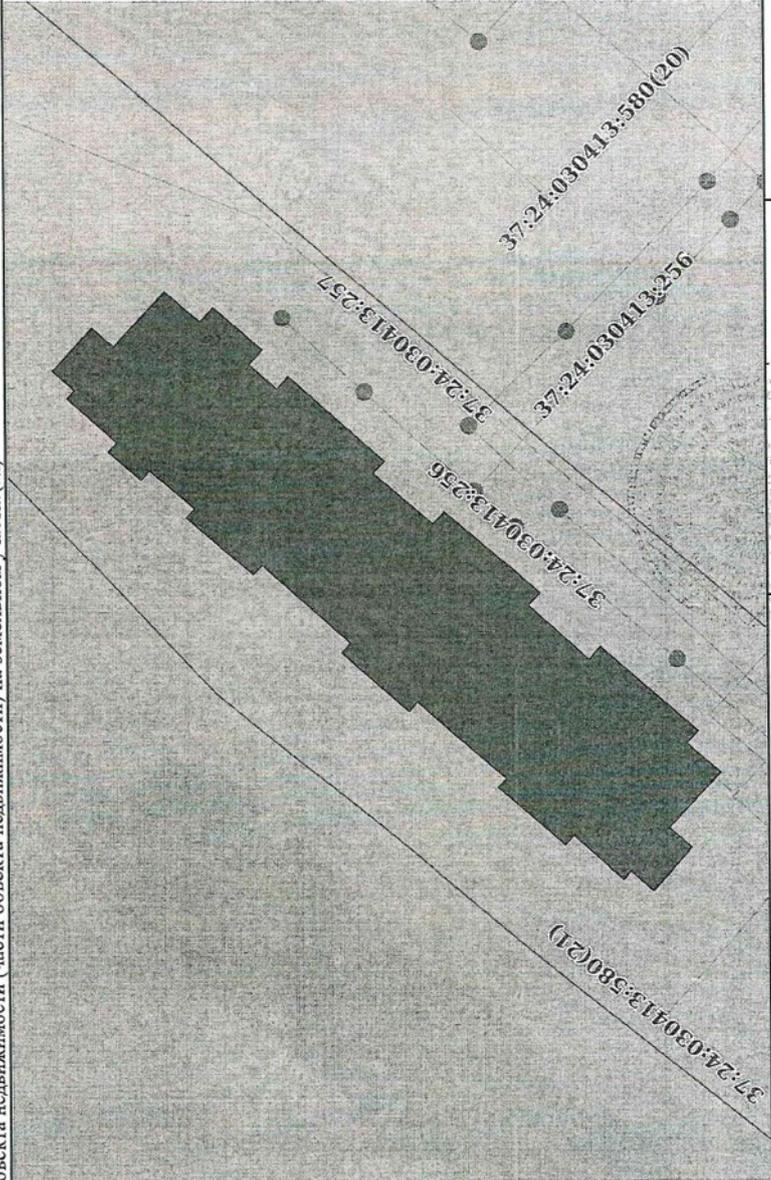
Раздел 1 Лист 1	
Объект незавершенного строительства	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 2
	Всего листов выписки: 2
22.12.2021г.	
Кадастровый номер:	37:24:030413:581
Номер кадастрового квартала:	37:24:030413
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73
Площадь, м2:	1210.3
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	18
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип значение единица измерения площадь 1210.3 в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	Двухэтажный жилой дом
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:030413:246
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Смирнов Евгений Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Инновационно-строительная компания "ИвСпецГрант", 3702522719



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	<i>[Handwritten Signature]</i>	С.С.
		М.П.

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего листов выписки: 2	Всего разделов: 2
22.12.2021г.	
Кадастровый номер: 37:24:030413:581	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) 	
Масштаб 1:500	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Объект незавершенного строительства		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.12.2021г.			
Кадастровый номер: 37:24:030413:582			
Номер кадастрового квартала: 37:24:030413			
Дата присвоения кадастрового номера: 23.12.2021			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Ивановская область, город Иваново, улица Окуловой, дом 73			
Площадь, м2: 1041,8			
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 6			
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:		тип	значение
		площадь	единица измерения
			в квадратных метрах
Проектируемое назначение: Двухэтажный жилой дом			
Кадастровая стоимость, руб.: не определена			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 37:24:030413:245			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Смирнов Евгений Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель; от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Инновационно-строительная компания "ИвСпецАрант", 370252719			



Специалист Эксперт
БЕДУЧИЙ
полное наименование должности
КОШОВА А.А.
инициалы, фамилия
М.П.

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

№ 2
11.11.2021
Иваново
Ивановская
Республика
Средне
Область

Объект незавершенного строительства
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2 Всего листов раздела 2: 2 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 4

23.12.2021г.

Кадастровый номер: 37:24:030413:582

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Иновационно-строительная компания "ИвСтецЗранг", ИНН: 3702522719, ОГРН: 1073702021007
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:030413:582-37/073/2021-1 23.12.2021 11:47:06
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области "О предоставлении в собственность (продаже) земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, находящегося в городском округе Иваново по адресу: Ивановская", № 157, выдан 15.03.2010 Договор №33/2010-з купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, находящегося в городском округе Иваново по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул.Окуловой, д.73, выдан 26.03.2010 Договор купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: г. Иваново, улица Окуловой, 73, № 9, выдан 21.06.2012 Технический план объекта незавершенного строительства, выдан 02.12.2021
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	



[Handwritten signature]

ВЕДУЩИЙ
СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ

полное наименование должности инициалы, фамилия ФЕДЮКОВА А.А.

М.П.

Объект незавершенного строительства		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
Всего разделов: 3		
23.12.2021г.		
Кадастровый номер: 37-24-030413:582		
9	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



ВЕДУЩИЙ

СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ

ПОЛНОЕ НАИМенование должности

[Handwritten signature]

ЛУЧНОВА А.А.

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.

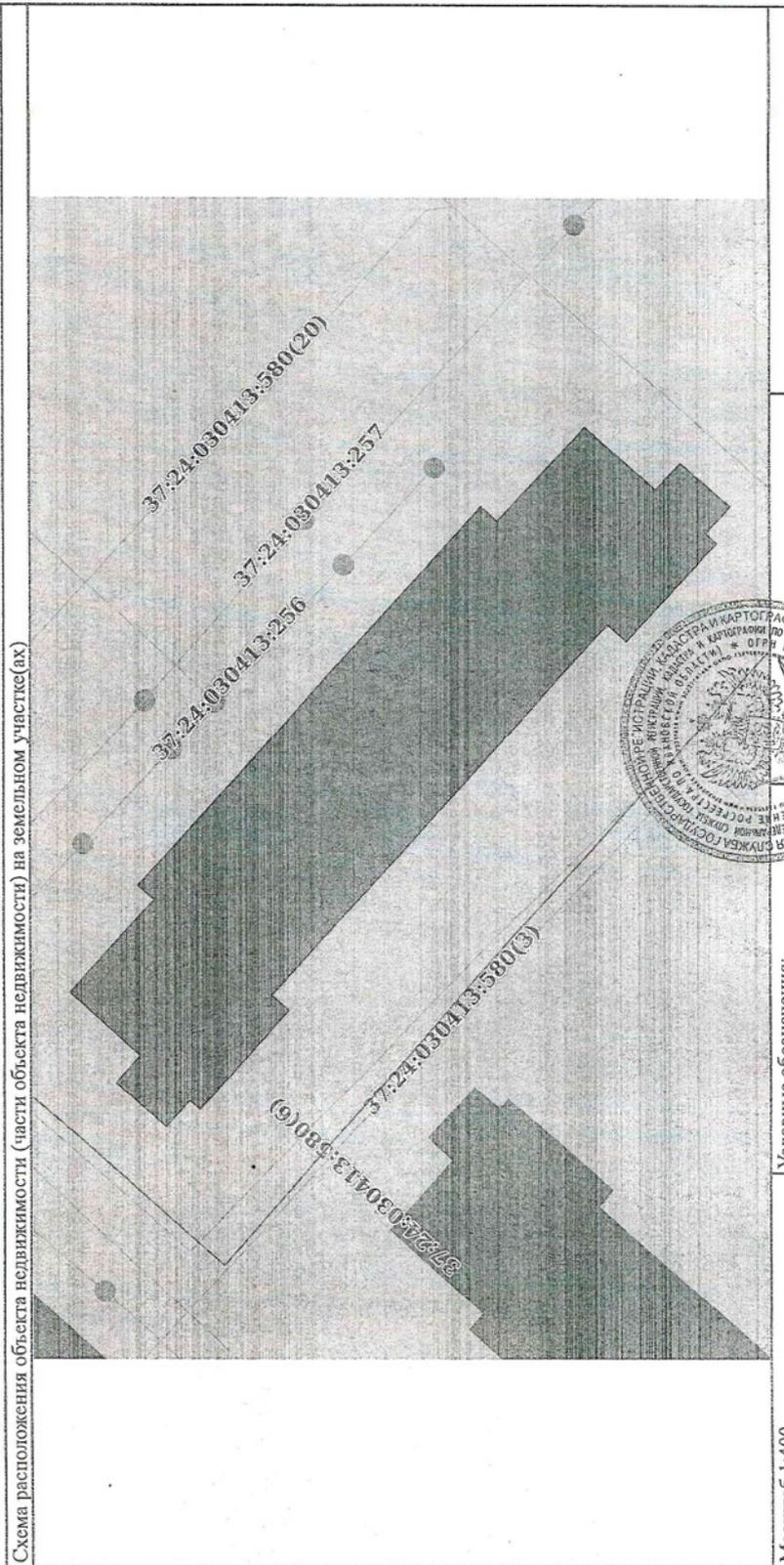
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства
 вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4 Всего листов раздела 4: 1 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 4

23.12.2021г.
 Кадастровый номер: 37:24:030413:582



Выдана
 Специальное задание
 полное наименование должности

Специальное задание
 полное наименование должности

Ф.И.О. ФИЛОНОВ А.А.
 инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Объект незавершенного строительства		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
24.12.2021г.			
Кадастровый номер:	37:24:030413:583		
Номер кадастрового квартала:	37:24:030413		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Росийская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73		
Площадь, м2:	1182.5		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	6		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь	1182.5	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	Двухэтажный жилой дом		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:030413:246		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Смирнов Евгений Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Инновационно-строительная компания "ИвСпецГарант", 3702522719		



ВЕД. СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

полное наименование должности

МАЛЬЦЕВА С.В.
инициалы, фамилия

М.П.

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

Объект незавершенного строительства	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего листов выписки: 2	
24.12.2021г.	
Кадастровый номер: 37:24:030413:583	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
полное наименование должности	инициалы, фамилия



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
27.12.2021г.			
Кадастровый номер: 37:24:030413:584			

Раздел 1 Лист 1

Номер кадастрового квартала:	37:24:030413		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73		
Площадь, м ² :	873.3		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	18		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь	873.3	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	Двухэтажный жилой дом		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:030413:245		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Смирнов Евгений Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Инновационно-строительная компания "ИвСпецГарант", 3702522719		

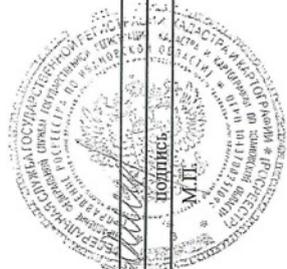


Вед. Специалист - Эксперт	Подпись: <i>М.А. Бабина</i>	М.П.	М.А. Бабина, фамилия
полное наименование должности			

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

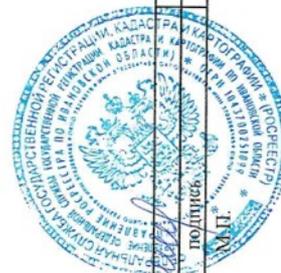
Объект незавершенного строительства		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
27.12.2021 г.		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 37-24-030413-584		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Инновационно-строительная компания "ИвСпецЭрант", ИНН: 3702522719, ОГРН: 1073702021007
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-24-030413-584-37/073/2021-1 24.12.2021 08:25:30
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области "О предоставлении в собственность (продаже) земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, находящегося в городском округе Ивановка", № 157, выдан 15.03.2010 Договор №33/2010-з купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничен, находящегося в городском округе Иваново по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул.Окуловой, д.73, выдан 26.03.2010 Договор купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: г. Иваново, улица Окуловой, 73, № 9, выдан 21.06.2012 Разрешение на строительство, № RU37302000-0128-2014, выдан 23.05.2014
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
27.12.2021г.			
Кадастровый номер: 37:24:030413:584			
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	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	



В-А. Владислав - эксперт

полное наименование должности

подпись: *Мандица С.С.*

инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.10.2021, поступившего на рассмотрение 15.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5
18.10.2021г. № КУВИ-002/2021-137584240		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	37:24:030413:190	
Номер кадастрового квартала:	37:24:030413	
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2013	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5
18.10.2021г. № КУВИ-002/2021-137584240		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	37:24:030413:190	
Номер кадастрового квартала:	37:24:030413	
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2013	

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира, Ивановская область, г Иваново, ул Окуловой, д 73.	
Площадь:	75 +/- 3	
Кадастровая стоимость, руб.:	66854.25	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:24:000000:3489	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	37:24:030413:25	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	жилые дома блокированной застройки	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
18.10.2021г. № КУВИ-002/2021-137584240			
Кадастровый номер: 37:24:030413:190			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): :ЗУ1. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки: Смирнов Евгений Владимирович			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
18.10.2021г. № КУВИ-002/2021-137584240			
Кадастровый номер: 37:24:030413:190			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Инновационно-строительная компания "ИвСпецАрант", ИНН: 3702522719, ОГРН: 1073702021007
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-01/342/2013-313 08.04.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
18.10.2021г. № КУВИ-002/2021-137584240			
Кадастровый номер: 37:24:030413:190			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
18.10.2021г. № КУВИ-002/2021-137584240			
Кадастровый номер: 37:24:030413:190			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:200			
Условные обозначения:			
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
18.10.2021г. № КУВИ-002/2021-137584240			
Кадастровый номер: 37:24:030413:190			

Описание местоположения границ земельного участка					Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков		
№ п/п	Номер точки начала	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности		Кадастровые номера смежных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	131°57.8'	7.48	-	37:24:030413:246	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	219°27.2'	9.8	-	37:24:030413:246	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	311°55.4'	7.9	-	37:24:030413:246	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	41°56.3'	9.8	-	37:24:030413:246	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
18.10.2021г. № КУВИ-002/2021-137584240			
Кадастровый номер: 37:24:030413:190			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	521.21	5092.01	-	0.1
2	516.21	5097.57	-	0.1
3	508.64	5091.34	-	0.1
4	513.92	5085.46	-	0.1
5	521.21	5092.01	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.04.2022, поступившего на рассмотрение 19.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

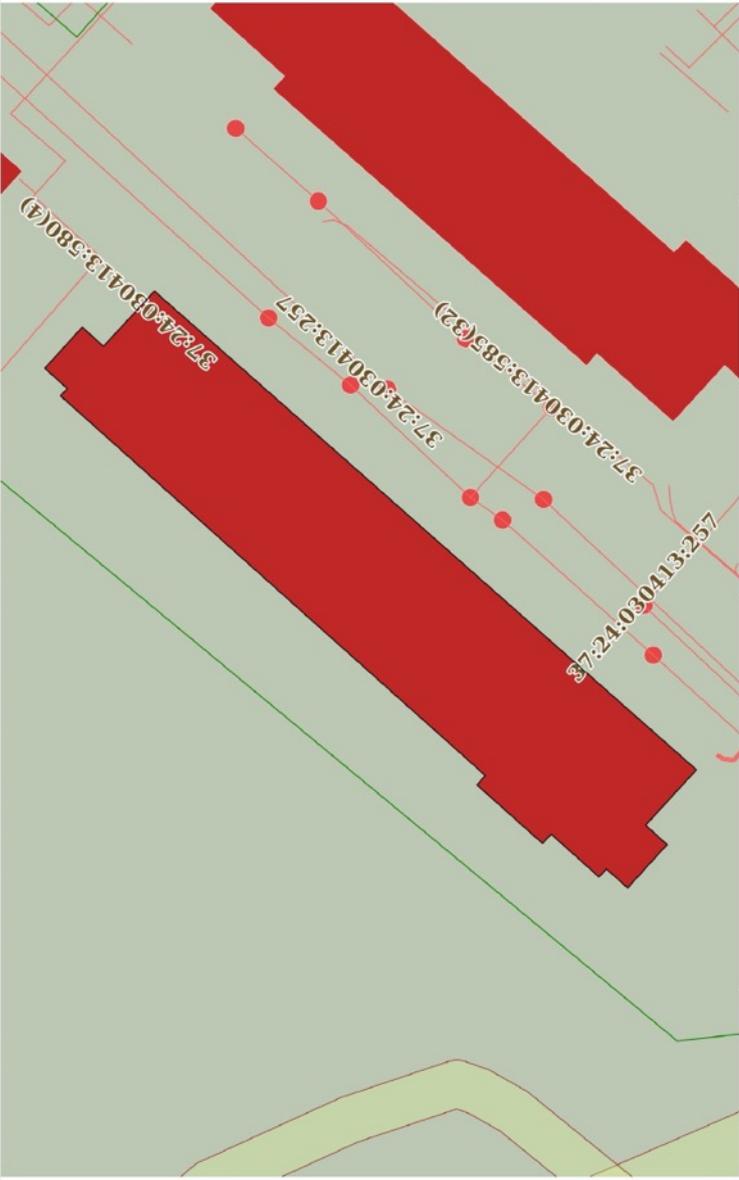
Объект незавершенного строительства	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
19.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59125965	
Кадастровый номер: 37:24:030413:586	
Номер кадастрового квартала: 37:24:030413	
Дата присвоения кадастрового номера: 01.03.2022	

Раздел 1. Лист 1

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	
Площадь:	1210.3	
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	6	
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	единица измерения
	площадь	1210.3
Проектируемое назначение:	Двухэтажный жилой дом	
Кадастровая стоимость, руб.:	1122435.37	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:030413:246	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	3773, созданном объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу (местоположение): 153020, Ивановская область, город Иваново, улица Окуловой, дом 73, б/н, 2021-08-18	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Смирнов Евгений Владимирович	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
19.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59125965		
Кадастровый номер: 37:24:030413:586		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:500	Условные обозначения:	
полное наименование должности		
подпись		
инициалы, фамилия		
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства	
вид объекта недвижимости	

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59125965			
Кадастровый номер: 37:24:030413:586			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости										
Система координат 37.У011										
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м						
	X	Y		Н1	Н2					
1	2	3	4	5	6	7				
1	561.26	5027.44	-	0.1	данные	данные				
2	560.7	5028.06	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют				
3	562.57	5029.76	-	0.1	данные	данные				
4	559.44	5033.22	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют				
5	557.67	5031.61	-	0.1	данные	данные				
6	553.41	5036.25	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют				
7	508.19	4995.99	-	0.1	данные	данные				
8	512.42	4991.33	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют				
9	510.64	4989.7	-	0.1	данные	данные				
10	513.93	4986.05	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют				
11	515.69	4987.64	-	0.1	данные	данные				
12	516.33	4986.98	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют				
13	520.31	4990.57	-	0.1	данные	данные				

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Объект незавершенного строительства		вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5			
19.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59125965						
Кадастровый номер: 37:24:030413:586						
14	521.03	4989.78	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	526.51	4994.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	525.8	4995.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	561.26	5027.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59125965			
Кадастровый номер: 37:24:030413:586			

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства										
Система координат 37.У.011										
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости				
	X	Y		N1	N2					
1	2	3	4	5	6	7				
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют				данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.05.2022, поступившего на рассмотрение 17.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 8
17.05.2022г. № КУВИ-001/2022-74293810	Земельный участок	Всего разделов: 5
Кадастровый номер:	37:24:030413:588	
Номер кадастрового квартала:	37:24:030413	
Дата присвоения кадастрового номера:	17.05.2022	

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73
Площадь:	6231 +/- 27.63
Кадастровая стоимость, руб.:	5524342.29
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:24:030413:584, 37:24:030413:585, 37:24:030413:582, 37:24:030413:580, 37:24:030413:257
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	37:24:030413:245
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	жилое дома блокированной застройки
Сведения о кадастровом инженере:	3773, образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 37:24:030413:245, расположенного Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73, б/н, 2021-08-30
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-74293810		37:24:030413:588	
Кадастровый номер:			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 37:24:030413:245, 37:24:030413:246, 37:24:030413:27. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 37:24:030413:23. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:		Смирнов Евгений Владимирович	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.05.2022г. № КУВИ-001/2022-74293810			
Кадастровый номер: 37:24:030413:588			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Инновационно-строительная компания "ИвСпецАрант", ИНН: 3702522719, ОГРН: 1073702021007
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:030413:588-37/073/2022-1 17.05.2022 09:17:02
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		17.05.2022 09:17:02
	номер государственной регистрации:		37:24:030413:588-37/073/2022-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.02.2014 по 29.12.2014 с 17.02.2014 по 29.12.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	основание государственной регистрации:		Договор залога имущества (требуемый) участника долевого строительства, № 12/8639/0072/454/13304, выдан 11.02.2014, номер государственной регистрации: 37-37-01/091/2014-266
	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
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

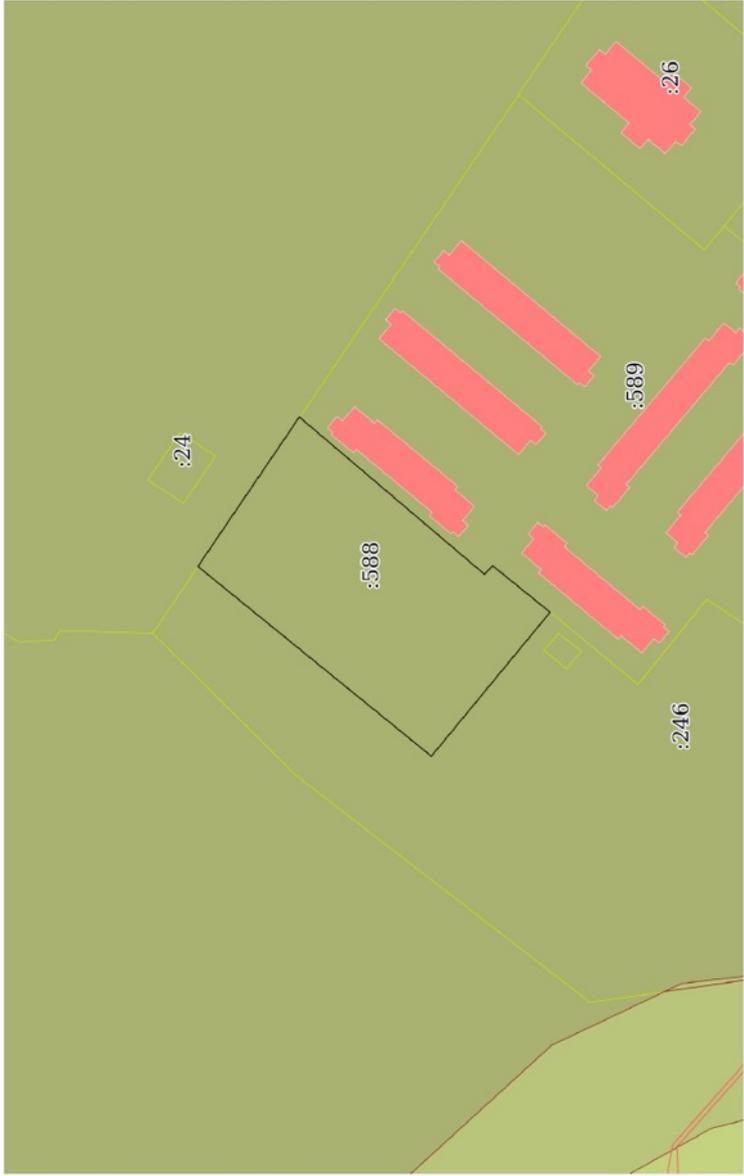
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-74293810			
Кадастровый номер: 37:24:030413:588			
4.2	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	17.05.2022 09:17:02	
	номер государственной регистрации:	37:24:030413:588-37/073/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.03.2016 по 10.03.2018 с 16.03.2016 по 10.03.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Рехаб Инвест", ИНН: 7706812173, ОГРН: 1147746835884	
	основание государственной регистрации:	Договор №21Ц12-ТАУН9/1 уступки прав по договору участия в долевом строительстве, выдан 03.03.2016, номер государственной регистрации: 37-37/001-37/011/002/2016-1458/1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.05.2022г. № КУВИ-001/2022-74293810			
Кадастровый номер: 37:24:030413:588			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.05.2022г. № КУВИ-001/2022-74293810			
Кадастровый номер: 37:24:030413:588			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000			
Условные обозначения:			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.05.2022г. № КУВИ-001/2022-74293810			
Кадастровый номер: 37:24:030413:588			

Описание местоположения границ земельного участка						Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
№ п/п	Номер точки начала	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	39°19.9'	100.74	данные отсутствуют	37:24:030413:246	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	123°57.0'	60.61	данные отсутствуют	37:24:030413:23	Ивановская область, г Иваново, ул Московская, д 50/1; адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	220°35.1'	81.47	данные отсутствуют	37:24:030413:589	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	131°25.0'	3.96	данные отсутствуют	37:24:030413:589	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	219°12.1'	24.78	данные отсутствуют	37:24:030413:589	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	309°16.8'	62.58	данные отсутствуют	37:24:030413:246	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.05.2022г. № КУВИ-001/2022-74293810			
Кадастровый номер: 37:24:030413:588			

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	305506.85	2220527.35	-	0.1
2	305584.77	2220591.2	-	0.1
3	305550.92	2220641.48	-	0.1
4	305489.05	2220588.48	-	0.1
5	305486.43	2220591.45	-	0.1
6	305467.23	2220575.79	-	0.1
1	305506.85	2220527.35	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.04.2022, поступившего на рассмотрение 20.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935		Всего листов выписки: 17
Кадастровый номер:	37:24:030413:246	
Номер кадастрового квартала:	37:24:030413	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Окуловой, д. 73	
Площадь:	24430 +/- 55	
Кадастровая стоимость, руб.:	21659393.7	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:24:030413:252, 37:24:030413:253, 37:24:030413:254, 37:24:030413:256, 37:24:030413:257, 37:24:030413:574, 37:24:030413:579, 37:24:030413:575, 37:24:030413:580, 37:24:030413:583, 37:24:030413:581, 37:24:030413:577, 37:24:030413:578, 37:24:030413:576, 37:24:030413:585, 37:24:030413:587, 37:24:030413:586	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	37:24:030413:191	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	жилые дома блокированной застройки	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись
		М.П.
		инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935		Всего листов выписки: 17
Кадастровый номер: 37:24:030413:246		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 37:24:030413:27. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.10.2020; реквизиты документа-основания: воинный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ выдан: Государственная Дума Российской Федерации.	
Получатель выписки: Смирнов Евгений Владимирович		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935		37:24:030413:246	
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Инновационно-строительная компания "ИвСпецАрант", ИНН: 3702522719, ОГРН: 1073702021007
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-01/263/2014-335 01.10.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		16.11.2021 10:53:47
	номер государственной регистрации:		37:24:030413:246-37/073/2021-78
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 1 68279246/3702, выдан 15.11.2021, Октябрьское РОСП г. Иваново Управления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области
	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
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 17	
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935	
Кадастровый номер: 37:24:030413:246	
4.2	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации: 01.10.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации: 37-37-01/301/2011-051
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 25.11.2011 с 25.11.2011 по IV квартал 2012 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Дорощев Михаил Юрьевич, 27.08.1975, Ивановская область город Иваново, Российская Федерация, СНИЛС 043-741-932 53
	основание государственной регистрации: Паспорт гражданина Российской Федерации серия 24 15 №794137, выдан 14.09.2015, Отделом УФМС России по Ивановской обл. в Ленинском р-не гор. Иваново
	Ивановская область, г.Иваново, ул.Лежневская, д.211В, кв.43
	Договор №1 участия в долевом строительстве, выдан 27.10.2011, дата государственной регистрации: 25.11.2011, номер государственной регистрации: 37-37-01/301/2011-051
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 14.09.2021 16:18:43
	номер государственной регистрации: 37:24:030413:246-37/073/2021-76
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено
	основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Советского РОСП г. Иваново Управления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области Людвиковой А.В. о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, выдан 14.09.2021
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
М.П.	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Лист № 3 раздела 2	Всего листов выписки: 17
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935	
Кадастровый номер: 37:24:030413:246	
4.2	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>вид: данные отсутствуют</p> <p>дата государственной регистрации: Ипотека в силу закона</p> <p>номер государственной регистрации: 02.08.2016 16:48:07</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 37-37/001-37/011/001/2016-8608/1</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 02.08.2016 по 21.07.2031 с 02.08.2016 по 21.07.2031</p> <p>основание государственной регистрации: Акционерное Общество "Россельхозбанк" (АО "Россельхозбанк"), ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Договор № 3Ц16-17 ТАУН/4 уступки прав по договору участия в долевом строительстве (договор цессии), № 3Ц16-17 ТАУН/4, выдан 20.07.2016, дата государственной регистрации: 02.08.2016, номер государственной регистрации: 37-37/001-37/011/001/2016-8607/1</p> <p>данные отсутствуют</p>
4.3	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>вид: данные отсутствуют</p> <p>дата государственной регистрации: Ипотека в силу закона</p> <p>номер государственной регистрации: 06.07.2016 10:04:55</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 37-37/001-37/011/001/2016-7814/1</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 06.07.2016 по 30.06.2031 с 06.07.2016 по 30.06.2031</p> <p>основание государственной регистрации: Акционерное Общество "Россельхозбанк" (АО "Россельхозбанк"), ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Договор № 3Ц15-17 ТАУН/5 уступки прав по договору участия в долевом строительстве (договор цессии), № 3Ц15-17 ТАУН/5, выдан 30.06.2016, дата государственной регистрации: 06.07.2016, номер государственной регистрации: 37-37/001-37/011/001/2016-7813/1</p> <p>данные отсутствуют</p>
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
М.П.	

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935			
Кадастровый номер: 37:24:030413:246			
4.4	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют Ипотека в силу закона 21.06.2016 11:00:27 37-37/001-37/011/001/2016-6996/1 Срок действия с 21.06.2016 по 15.12.2033 Акционерное Общество "Российский Сельскохозяйственный банк" (АО "Россельхозбанк"), ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890 Договор № 3ЦП3-17 ТАУН/3 уступки по договору участия в долевом строительстве (договор цессии), выдан 15.06.2016, дата государственной регистрации: 21.06.2016, номер государственной регистрации: 37-37/001-37/011/001/2016-6995/1 данные отсутствуют данные отсутствуют	
4.5	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Ипотека в силу закона 25.05.2016 15:04:33 37-37/001-37/011/001/2016-5680/1 Срок действия с 25.05.2016 по 20.07.2027 с 25.05.2016 по 20.07.2027 Акционерное Общество "Российский Сельскохозяйственный банк" (АО "Россельхозбанк"), ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890 Договор №3ЦП8-17 ТАУН/7 уступки прав по договору участия в долевом строительстве (договор цессии), выдан 20.05.2016, дата государственной регистрации: 25.05.2016, номер государственной регистрации: 37-37/001-37/011/001/2016-5678/1 данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935			
Кадастровый номер: 37:24:030413:246			
4.6	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>вид: данные отсутствуют</p> <p>дата государственной регистрации: Ипотека в силу закона</p> <p>номер государственной регистрации: 25.05.2016 14:12:16</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 37-37/001-37/011/001/2016-5671/1</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 25.05.2016 по 20.05.2031 с 25.05.2016 по 20.05.2031</p> <p>основание государственной регистрации: Акционерное Общество "Российский Сельскохозяйственный банк" (АО "Россельхозбанк"), ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без лица, органа: Договор №31П7-17 ТАУН/8 уступки прав по договору участия в долевом строительстве (договор цессии), выдан 20.05.2016, дата государственной регистрации: 25.05.2016, номер государственной регистрации: 37-37/001-37/011/001/2016-5670/1</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>		
4.7	<p>вид: Ипотека в силу закона</p> <p>дата государственной регистрации: 19.12.2014 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 37-37-01/328/2014-098</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.12.2014 с 19.12.2014 на 182 месяца</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606, ОГРН: 1027739207462</p> <p>основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве, № 20Г, выдан 25.07.2014, дата государственной регистрации: 29.04.2015, номер государственной регистрации: 37-37-01/218/2014-528</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: Договор №36Д/Ц-ТАУН19-2 уступки прав по договору участия в долевом строительстве (договор цессии) от 15.12.2014, № 36Д/Ц-ТАУН19-2, выдан 15.12.2014, дата государственной регистрации: 19.12.2014, номер государственной регистрации: 37-37-01/328/2014-098</p>		
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935			
Кадастровый номер: 37:24:030413:246			
	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	
4.8	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	01.10.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	37-37-01/342/2013-171	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.12.2013 с 16.12.2013 на 144 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 залога прав требования участника долевого строительства №824652/1 по договору участия в долевом строительстве №14Г от 21.11.2013г., выдан 06.12.2013, дата государственной регистрации: 16.12.2013, номер государственной регистрации: 37-37-01/342/2013-171	
	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	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Лист № 7 раздела 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 17	
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935	
Кадастровый номер: 37:24:030413:246	
4.9	Ипотека
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	01.10.2014 00:00:00
номер государственной регистрации:	37-37-01/091/2014-265
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.02.2014 по 29.12.2014 с 17.02.2014 по 29.12.2014
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
основание государственной регистрации:	Договор залога имущества (требований) участника долевого строительства, № 12/8639/0072/454/13303, выдан 11.02.2014, дата государственной регистрации: 17.02.2014, номер государственной регистрации: 37-37-01/091/2014-265
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	Договоры участия в долевом строительстве:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
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:
	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935			
Кадастровый номер: 37:24:030413:246			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935			
Кадастровый номер: 37:24:030413:246			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:3000			
Условные обозначения:			
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
20.04.2022г. № КУВН-001/2022-59649935			
Кадастровый номер: 37:24:030413:246			

Описание местоположения границ земельного участка					Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
№ п/п	Номер точки начальной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности		Кадастровые номера смежных участков
1	1.1.1	4	5	6	7	8
1	1.1.1	125°54.9'	27.0	данные отсутствуют	37:24:030413:245	Ивановская область, г Иваново, ул Московская, д 50/1; адрес отсутствует
2	1.1.2	221°17.6'	100.74	данные отсутствуют	37:24:030413:245	адрес отсутствует
3	1.1.3	131°14.5'	62.57	данные отсутствуют	37:24:030413:245	адрес отсутствует
4	1.1.4	221°42.6'	38.07	данные отсутствуют	37:24:030413:245	адрес отсутствует
5	1.1.5	130°36.9'	36.71	данные отсутствуют	37:24:030413:245	адрес отсутствует
6	1.1.6	215°32.9'	31.13	данные отсутствуют	37:24:030413:245	адрес отсутствует
7	1.1.7	131°44.5'	77.88	данные отсутствуют	37:24:030413:245	адрес отсутствует
8	1.1.8	221°0.4'	35.74	данные отсутствуют	37:24:030413:245	адрес отсутствует
9	1.1.9	134°27.8'	18.13	данные отсутствуют	37:24:030413:245	адрес отсутствует
10	1.1.10	221°58.6'	30.17	данные отсутствуют	37:24:030413:27	адрес отсутствует
11	1.1.11	311°13.7'	181.5	данные отсутствуют	37:24:030413:568	данные отсутствуют
12	1.1.12	353°49.0'	63.51	данные отсутствуют	37:24:030413:568	данные отсутствуют
13	1.1.13	39°50.2'	124.62	данные отсутствуют	37:24:030413:568	данные отсутствуют
14	1.1.14	46°58.5'	67.31	данные отсутствуют	37:24:030413:568	данные отсутствуют
15	1.2.15	221°56.3'	9.8	данные отсутствуют	37:24:030413:190	адрес отсутствует
16	1.2.16	131°55.4'	7.9	данные отсутствуют	37:24:030413:190	адрес отсутствует
17	1.2.17	39°27.2'	9.8	данные отсутствуют	37:24:030413:190	адрес отсутствует
18	1.2.18	311°57.8'	7.48	данные отсутствуют	37:24:030413:190	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935			
Кадастровый номер: 37:24:030413:246			

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	651.42	5102.23	-	0.1
2	635.58	5124.1	-	0.1
3	559.89	5057.62	-	0.1
4	518.64	5104.67	-	0.1
5	490.22	5079.34	-	0.1
6	466.32	5107.21	-	0.1
7	440.99	5089.11	-	0.1
8	389.14	5147.22	-	0.1
9	362.17	5123.77	-	0.1
10	349.47	5136.71	-	0.1
11	327.04	5116.53	-	0.1
12	446.66	4980.03	-	0.1
13	509.8	4973.19	-	0.1
14	605.49	5053.02	-	0.1
1	651.42	5102.23	-	0.1
1	521.21	5092.01	-	0.1
2	513.92	5085.46	-	0.1
3	508.64	5091.34	-	0.1
4	516.21	5097.57	-	0.1
1	521.21	5092.01	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 17	
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935	
Кадастровый номер: 37:24:030413:246	
План (чертеж, схема) части земельного участка	
Учетный номер части: 37:24:030413:246/1	
Масштаб 1:800	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935			
Кадастровый номер: 37:24:030413:246			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1 37:24:030413:246/1	2	3	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-10-07; рекавиты документа-основания: водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ выдан: Государственная Дума Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Водный кодекс РФ статья 65. 1. В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладовищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автотранспортных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автотранспортные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отвалов и (или) геологических отвалов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года №2395-1 "О недрах"). 2. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются: 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения; 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод; 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса; 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы</p>
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935		Всего листов выписки: 17
Кадастровый номер: 37:24:030413:246		
<p>для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливочных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.; Реестровый номер границы: 37:24-6.1992.; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Харинка в границах города Иваново Ивановской области; Тип зоны: Водоохранная зона; Номер: 1</p>		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
20.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59649935			
Кадастровый номер: 37:24:030413:246			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 37:24:030413:246/1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	397.53	5036.09	-	-
2	403.46	5029.33	-	-
3	397.98	5035.83	-	-
1	397.53	5036.09	-	-
1	445.8	4981.01	-	-
2	446.66	4980.03	-	-
3	484.85	4975.89	-	-
4	479.11	4978.41	-	-
1	445.8	4981.01	-	-

Система координат

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Заключение кадастрового инженера:

На основании договора от 18.08.2021 кадастровым инженером Антоновой С.В. проводились работы по исследованию объекта, расположенного по адресу: обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Окуловой, д.73 на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030413:245, для **признания его объектом или не объектом капитального строительства.**

Согласно статьям 130 и 131 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся подлежащие государственной регистрации (специальной регистрации, учету) земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В нашем случае, на земельном участке было зафиксировано прекращение (приостановление) строительства здания (литер 8 корпус 9), наименование: Жилой комплекс 1-я очередь (3 этап) строительства, двухэтажные жилые дома, состоящие из нескольких блоков литеры 6,7,8 - на этапе подготовки возведения фундамента (стадия котлован).

Котлован — это выемка в грунте, которая предназначена для закладки фундамента и дальнейшего проведения строительных работ.

Вывод:

Приведенные нормы законодательства, позволяют сделать вывод, что котлован не является объектом капитального строительства. Так как не имеет плотной привязки к земельному участку и легко может быть перемещен или зарыт без несоразмерного ущерба его назначению.

Я, Антонова С.В. - член Ассоциации Саморегулируемой организации "Объединение профессионалов кадастровой деятельности" (сокращенное наименование - Ассоциация СРО "ОПКД"), номер в государственном реестре саморегулируемых организаций №003 от 08.07.2016г., свидетельство № 2347 от 15.09.2016. Номер в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность - 3773, СНИЛС 051-603-287 23



Второй этаж – свободная планировка. Владелец по своему желанию может разместить жилые помещения и санузел.
 Проектом предусматриваются противопожарные стены, которые пересекают все конструкции дома, выполненные из негорючих материалов.

В проекте не предусмотрена внутренняя отделка помещений
 Высота потолков «в свету» не менее 3,07м 1-го этажа здания и 2,8м – 2-го этажа.

Проект выполнен в соответствии с существующими градостроительными и противопожарными нормами проектирования.

- Конструктивное решение – смешанный каркас, при этом несущими являются монолитные колонны и монолитная плита перекрытия.
 Фундамент – сборные бетонные блоки.
 Наружные стены – слоистая кладка из керамического облицовочного кирпича двух цветов с утеплением твердым утеплителем "Кавитибаттс". Внутренняя верста – керамический кирпич пустотелый кирпич
 Стены, расположенные между блок-секциями – кирпич – 380мм.
 Перекрытие – монолитный железобетон, толщиной 170мм,
 Перегородки из кирпича и пазогребневых блоков.
 Оконные и дверные проемы – пластиковые стеклопакеты.
 Лестницы – монолитный железобетон
 Крыша – скатная с наружным неорганизованным водостоком.

Проектом предусмотрена свободная планировка квартир. Владельцы квартир вправе устанавливать легкие перегородки, предварительно согласовав их с разработчиками проекта ООО "Градпроект"

Технико-экономические показатели по дому:

Количество квартир	-	7
Площадь застройки	-	836,30 м ²
Жилая площадь	-	563,47 м ²
Общая площадь	-	1210,28 м ²
Строительный объем	-	9116,00 м ³
в т.ч. подвал	-	1046,41 м ³

					35-05-10-07-AP				
					Жилая застройка по ул. Окуловой в г. Иваново				
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата	7 кв. жилой дом, блок-секция "MIDDLE" дом N1	Стадия	Лист	Листов
							РП	1	8
ГИП		Бушуева Л.В.		<i>Бушуева</i>			Общие данные		
САП		Мищенко Л.Н.		<i>Мищенко</i>		ООО "ГРАДПРОЕКТ"			
Архитектор		Полово Е.В.		<i>Полово</i>					

Проект: 7-ми квартирного жилого дома №1 по адресу: в. Иваново, ул. Окуловой разработан авторским коллективом ООО "ГРАДПРОЕКТ".

Проектируемый объект располагается на землях городского округа Иваново земельно-кадастровый номер (8.25/01).

Участок расположен в восточной части в. Иваново, в границах существующей городской черты. Участок обособлен от сплошной селитебной территории с запада – территория пригородного Гослесфонда, с севера граница земельного участка профилактория и с востока продолжением ул. Окуловой – автодорогой региональной или межмуниципального значения.

Проектируемый тип сблокированного дома таун-хауз MIDDLE относится:

- по функциональной пожарной опасности к зданиям класса Ф1.4;
- по степени пожарной безопасности – II степень;
- по классу ответственности – II класс.

Климатический район строительства – IIВ.

При разработке архитектурно – планировочного решения жилого дома типа таун-хауз учитывалось его функциональное назначение, характер окружающей застройки, расположение в группе микрорайона.

Проектируемый сблокированный дом состоит из 6 пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок. Жилой дом состоит из жилых блоков, обе боковые стороны которых являются внутренними стенами, вследствие чего экономится сметная стоимость строительства, расходы на отопление и т.п.

Каждый из проектируемого жилого блока, имеет самостоятельную автономную инженерную систему и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

– таун-хауз, тип «MIDDLE» – сблокированный 2-х этажный дом с гаражом,

Сблокированный дом делится на блок секции: рядовые – правые, рядовые – левые, торцевая – правая, торцевая – левая.

Проектируемый 2-х этажный сблокированный дом – выполнен по индивидуальному проекту. Блокировка квартир осуществляется макрими помещениями или гаражами. Каждая из квартир выполнена в 2-ух уровнях.

В качестве путей эвакуации используются внутренние открытые лестницы, а предел огнестойкости и класс пожарной опасности элементов лестницы, а также ее ширина и уклон не регламентируются (СНиП 31-02-01 п. 6.7., СНиП 21-01-97* п.п 5.9–5.11).

Первом этаже расположены следующие помещения:

1. гараж,
 2. кухня-гостинная
 3. теплогенераторная.
 4. санузел
 5. холл
 6. лестница в подвальное помещение
- В помещении теплогенераторной предусматривается окно, площадью не менее 0,03 м² на 1 м³ помещения (СНиП 31-02-01 п. 6.14).

Второй этаж – свободная планировка. Владелец по своему желанию может разместить жилые помещения и санузел.
 Проектом предусматриваются противопожарные стены, которые пересекают все конструкции дома, выполненные из несгораемых материалов.

В проекте не предусмотрена внутренняя отделка помещений.
 Высота потолков «в свету» не менее 3,07м 1-го этажа здания и 2,8м – 2-го этажа.

Проект выполнен в соответствии с существующими градостроительными и противопожарными нормами проектирования.

Конструктивное решение – смешанный каркас, при этом несущими являются монолитные колонны и монолитная плита перекрытия.

Фундамент – сборные бетонные блоки.

Наружные стены – слоистая кладка из керамического облицовочного кирпича двух цветов с утеплением твердым утеплителем "Кавитибаттс". Внутренняя верста – керамический кирпич пустотелый кирпич

Стены, расположенные между блок-секциями – кирпич – 380мм.

Перекрытие – монолитный железобетон, толщиной 170мм,

Перегородки из кирпича и пазогребневых блоков.

Оконные и дверные проемы – пластиковые стеклопакеты.

Лестницы – монолитный железобетон

Кровля – скатная с наружным неорганизованным водостоком.

Проектом предусмотрена свободная планировка квартир. Владельцы квартир вправе устанавливать легкие перегородки, предварительно согласовав их с разработчиками проекта ООО "Градпроект"

Технико-экономические показатели по дому,

Количество квартир	-	7
Площадь застройки	-	836,30 м ²
Жилая площадь	-	563,47 м ²
Общая площадь	-	1210,28 м ²
Строительный объем	-	9116,00 м ³
в т.ч. подвал	-	1046,41 м ³

						35-05-10-07-AP			
						Жилая застройка по ул. Окуловой в г. Иваново			
Изм.	Код.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	7 кв. жилой дом, блок-секция "MIDDLE" дом N2	Стадия	Лист	Листов
							РП	1	8
ГИП		Бушуева Л.В.		<i>Л.В. Бушуева</i>			Общие данные	ООО "ГРАДПРОЕКТ"	
ГАП		Мищенко Л.Н.		<i>Л.Н. Мищенко</i>					
Архитектор		Полова Е.В.		<i>Е.В. Полова</i>					

Проект 7-ми квартирного жилого дома N2 по адресу: в. Иваново, ул. Окуловой разработан авторским коллективом ООО "ГРАДПРОЕКТ".

Проектируемый объект располагается на землях городского округа Иваново (8.25га). Территория участка огорожена забором и имеет свой земельно-кадастровый номер.

Участок расположен в восточной части в.Иваново, в границах существующей городской черты. Участок обособлен от сплошной селитебной территории города с юга его отделяет зона северной железной дороги и пойма р.Харинка, с запада – территория приворожного Гослесфонда, с севера граница земельного участка профилактория и с востока продолжением ул. Окуловой – автодорогой регионального или межмуниципального значения.

Проектируемый тип сблокированного дома таун-хауз MIDDLE относится:

- по функциональной пожарной опасности к зданиям класса Ф1.4;
- по степени пожарной безопасности – II степень;
- по классу ответственности – II класс.

Климатический район строительства – IIВ.

При разработке архитектурно – планировочного решения жилого дома типа таун-хауз учитывалось его функциональное назначение, характер окружающей застройки, расположение в группе микрорайона.

Проектируемый сблокированный дом состоит из 6 пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок. Жилой дом состоит из жилых блоков, обе боковые стороны которых являются внутренними стенами, вследствие чего экономится сметная стоимость строительства, расходы на отопление и т.п.

Каждый из проектируемого жилого блока, имеет самостоятельную автономную инженерную систему и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющих общих с соседними жилыми блоками чердаков, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

– таун-хауз, тип «MIDDLE» – сблокированный 2-х этажный дом с гаражом,

Сблокированный дом делится на блок секции: рядовые– правые, рядовые–левые, торцевая– правая, торцевая– левая.

Проектируемый 2-х этажный сблокированный дом – выполнен по индивидуальному проекту. Блокировка квартир осуществляется мокрыми помещениями или гаражами. Каждая из квартир выполнена в 2-ух уровнях. В качестве путей эвакуации используются внутренние открытые лестницы. Предел огнестойкости и класс пожарной опасности элементов лестницы, а также ее ширина и уклон не регламентируются (СНиП 31-02-01 п. 6.7., СНиП 21-01-97*п.п 5.9-5.11).

Первом этаже расположены следующие помещения:

1. гараж
2. кухня-гостинная
3. теплогенераторная.
4. санузел
5. холл
6. лестница в подвальное помещение

В помещении теплогенераторной предусматривается окно, площадью не менее 0,03 м² на 1 м³ помещения (СНиП 31-02-01 п. 6.14).

второй этаж – свободная планировка. Владелец по своему желанию может разместить жилые помещения и санузел.
 Проектом предусматриваются противопожарные стены, которые пересекают все инструкции дома, выполненные из несгораемых материалов.

В проекте не предусмотрена внутренняя отделка помещений
 высота потолков «в свету» не менее 3,07м 1-го этажа здания и 2,8м – 2-го этажа.

Проект выполнен в соответствии с существующими градостроительными и противопожарными нормами проектирования.

Конструктивное решение – смешанный каркас, при этом несущими являются монолитные колонны и монолитная плита перекрытия.

Фундамент – сборные бетонные блоки.

Внешние стены – слоистая кладка из керамического облицовочного кирпича «в цвет» с утеплением твердым утеплителем «Кавитибаттс». Внутренняя стена – керамический кирпич пустотелый кирпич

Плиты, расположенные между блок-секциями – кирпич – 380мм.

Перекрытие – монолитный железобетон, толщиной 170мм,

Перегородки из кирпича и пазогребневых блоков.

Оконные и дверные проемы – пластиковые стеклопакеты.

Пестницы – монолитный железобетон

Кровля – скатная с наружным неорганизованным водостоком.

Проектом предусмотрена свободная планировка квартир. Владельцы квартир вправе устанавливать легкие перегородки, предварительно согласовав их с разработчиками проекта ООО «Градпроект»

Технико-экономические показатели по дому:

Количество квартир	-	7
Площадь застройки	-	836,30 м ²
Жилая площадь	-	563,47 м ²
Общая площадь	-	1210,28 м ²
Строительный объем	-	9116,00 м ³
в т.ч. подвал	-	1046,41 м ³

						35-05-10-07-AP			
						Жилая застройка по ул. Окуловой в г.Иваново			
Ип.	Колуч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	7 кв. жилой дом, блок-секция "MIDDLE" дом N3	Стадия	Лист	Листов
Ип.	Бушуева Л.В.			<i>Л.В. Бушуева</i>			РП	1	8
Архитектор	Мищенко Л.Н.			<i>Л.Н. Мищенко</i>		Общие данные	ООО "ГРАДПРОЕКТ"		
	Полова Е.В.			<i>Е.В. Полова</i>					

Проект: 7-ми квартирного жилого дома №3 по адресу: г. Иваново, ул. Окуловой разработан авторским коллективом ООО "ГРАДПРОЕКТ".

Проектируемый объект располагается на землях городского округа Иваново (8.25га). Территория участка огорожена забором и имеет свой земельно-кадастровый номер.

Участок расположен в восточной части г.Иваново, в границах существующей городской черты. Участок обособлен от сплошной селитебной территории города. С юга его отделяет зона северной железной дороги и пойма р.Харинка, с запада – территория пригородного Гослесфонда, с севера граница земельного участка профилактория и с востока продолжением ул. Окуловой – автодорогой регионального или межмуниципального значения.

- Проектируемый тип сблокированного дома таун-хауз MIDDLE относится
- по функциональной пожарной опасности к зданиям класса Ф1.4;
 - по степени пожарной безопасности – II степень;
 - по классу ответственности – II класс.
- Климатический район строительства – IIВ.

При разработке архитектурно – планировочного решения жилого дома типа таун-хауз учитывалось его функциональное назначение, характер окружающей застройки, расположение в группе микрорайона.

Проектируемый сблокированный дом состоит из 6 пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок. Жилой дом состоит из жилых блоков, обе боковые стороны которых являются внутренними стенами, вследствие чего экономится сметная стоимость строительства, расходы на отопление и т.п.

Каждый из проектируемого жилого блока, имеет самостоятельную автономную инженерную систему и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

– таун-хауз, тип «MIDDLE» – сблокированный 2-х этажный дом с гаражом,

Сблокированный дом делится на блок секции: рядовые– правые, рядовые–левые, торцевая– правая, торцевая– левая.
Проектируемый 2-х этажный сблокированный дом – выполнен по индивидуальному проекту. Блокировка квартир осуществляется мокрыми помещениями или гаражами. Каждая из квартир выполнена в 2-ух уровнях.
В качестве путей эвакуации используются внутренние открытые лестницы. Предел огнестойкости и класс пожарной опасности элементов лестницы, а также ее ширина и уклон не регламентируются (СНиП 31-02-01 п. 6.7., СНиП 21-01-97*п.п 5.9-5.11).

Первом этаже расположены следующие помещения:

1. гараж
2. кухня-гостинная
3. теплогенераторная.
4. санузел
5. холл
6. лестница в подвальное помещение

В помещении теплогенераторной предусматривается окно, площадью не менее 0,03 м² на 1 м³ помещения (СНиП 31-02-01 п. 6.14).

Второй этаж – свободная планировка. Владелец по своему желанию может разместить жилые помещения и санузел. Проектом предусматриваются противопожарные стены, которые пересекают все конструкции дома, выполненные из негорючих материалов.

В проекте не предусмотрена внутренняя отделка помещений. Высота потолков «в свету» не менее 3,07 м 1-го этажа здания и 2,8 м – 2-го этажа.

Проект выполнен в соответствии с существующими градостроительными и противопожарными нормами проектирования.

Конструктивное решение – смешанный каркас, при этом несущими являются монолитные колонны и монолитная плита перекрытия.
 Фундамент – сборные бетонные блоки.
 Наружные стены – слоистая кладка из керамического облицовочного кирпича двух цветов с утеплением твердым утеплителем "Кавитибаттс". Внутренняя верста – керамический кирпич пустотелый кирпич.
 Стены, расположенные между блок-секциями – кирпич – 380 мм.
 Перекрытие – монолитный железобетон, толщиной 170 мм.
 Перегородки из кирпича и газобетонных блоков.
 Оконные и дверные проемы – пластиковые стеклопакеты.
 Лестницы – монолитный железобетон.
 Крыша – скатная с наружным неорганизованным водостоком.

Проектом предусмотрена свободная планировка квартир. Владельцы квартир вправе устанавливать легкие перегородки, предварительно согласовав их с разработчиками проекта ООО "Градпроект".

Технико-экономические показатели по дому,

Количество квартир	–	6
Площадь застройки	–	843,7 м ²
Жилая площадь	–	484,84 м ²
Общая площадь	–	1041,78 м ²
Строительный объем	–	9732,78 м ³
в т.ч. подвал	–	1025,8 м ³

В общую площадь входит:

- жилая площадь
- нежилая площадь
- площадь гаража
- площадь балкона с к-том 0,3

35-05-10-07-AP

Жилая застройка по ул. Окуловой в г.Иваново

	Статус	Лист	Листов
6 кв. жилой дом, блок-секция "MIDDLE" дом №8	РП	1	8
ООО "ГРАДПРОЕКТ"			

Изм.	Кол.уч.	Лист N док	Подп.	Дата
ГИП		Бушуева Л.В.	<i>Л.В. Бушуева</i>	
ГАП		Мищенко Л.Н.	<i>Л.Н. Мищенко</i>	
Архитектор		Попова Е.В.	<i>Е.В. Попова</i>	

Общие данные

Проект: 6-ми квартирному жилому дому №8 по адресу: г. Иваново, ул. Окуловой разработан авторским коллективом ООО "ГРАДПРОЕКТ".

Проектируемый объект располагается на землях городского округа Иваново (8.25ea). Территория участка огорожена забором и имеет свой земельно-кадастровый номер.

Участок расположен в восточной части г.Иваново, в границах существующей городской черты. Участок обособлен от сплошной селитебной территории города. С юга его отделяет зона северной железной дороги и пойма р.Харинка, с запада – территория пригородного Гослесфонда, с севера граница земельного участка профилактория и с востока продолжением ул. Окуловой – автомобильной региональной или межмуниципального значения.

- Проектируемый тип сблокированного дома таун-хауз MIDDLE относится по функциональной пожарной опасности к зданиям класса Ф1.4;
 - по степени пожарной безопасности – II степень;
 - по классу ответственности – II класс.
- Климатический район строительства – IIВ.

При разработке архитектурно – планировочного решения жилого дома типа таун-хауз учитывалось его функциональное назначение, характер окружающей застройки, расположение в группе микрорайона. Проектируемый блокированный дом состоит из 6 пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок. Жилой дом состоит из жилых блоков, обе боковые стороны которых являются внутренними стенами, вследствие чего экономится сметная стоимость строительства, расходы на отопление и т.п. Каждый из проектируемого жилого блока, имеет самостоятельную автономную инженерную систему и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющие общих с соседними жилыми блоками чердаков, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

– таун-хауз, тип «MIDDLE» – сблокированный 2-х этажный дом с гаражом,

Сблокированный дом делится на блок секции: рядовые– правые, рядовые– левые, торцевая– правая, торцевая– левая. Проектируемый 2-х этажный блокированный дом – выполнен по индивидуальному проекту. Блокировка квартир осуществляется мокрыми помещениями или гаражами. Каждая из квартир выполнена в 2-ух уровнях. В качестве путей эвакуации используются внутренние открытые лестницы. Предел огнестойкости и класс пожарной опасности элементов лестниц, а также ее ширина и уклон не регламентируются (СНиП 31-02-01 п. 6.7., СНиП 21-01-97* п.п 5.9–5.11).

Первом этаже расположены следующие помещения:

1. гараж
 2. кухня–гостинная
 3. теплогенераторная.
 4. санузел
 5. холл
 6. лестница в подвальное помещение и на второй этаж
- В помещении теплогенераторной предусматривается окно, площадью не менее 0,03 м² на 1 м³ помещения (СНиП 31-02-01 п. 6.14).

Второй этаж – свободная планировка. Владелец по своему желанию может разместить жилые помещения и санузел.
 Проектом предусматриваются противопожарные стены, которые пересекают ось конструкции дома, выполненные из несгораемых материалов.

В проекте не предусмотрена внутренняя отделка помещений.
 Высота потолков «в свету» не менее 3,07м 1-го этажа здания и 2,8м – 2-го этажа.

Проект выполнен в соответствии с существующими градостроительными и противопожарными нормами проектирования.

Конструктивное решение – смешанный каркас, при этом несущими являются монолитные колонны и монолитная плита перекрытия.
 Фундамент – сборные бетонные блоки.
 Наружные стены – слоистая кладка из керамического облицовочного кирпича двух цветов с утеплением твердым утеплителем "Кобит, баттс". Внутренняя верста – керамический кирпич пустотелый кирпич.
 Стены, расположенные между блок-секциями – кирпич – 380мм.
 Перекрытие – монолитный железобетон, толщиной 170мм.
 Перегородки из кирпича и газобетонных блоков.
 Оконные и дверные проемы – пластиковые стеклопакеты.
 Лестницы – монолитный железобетон.
 Кровля – скатная с наружным неорганизованным водостоком.

Проектом предусмотрена свободная планировка квартир. Владельцы квартир вправе устанавливать легкие перегородки, предварительно согласовав их с разработчиками проекта ООО "Градпроект".

Технико-экономические показатели по дому:

Количество квартир	–	6
Площадь застройки	–	843,7 м ²
Жилая площадь	–	484,84 м ²
Общая площадь	–	1041,78 м ²
Строительный объем	–	9732,78 м ³
в т.ч. подвал	–	1025,8 м ³

В общую площадь входит:

- жилая площадь
- нежилая площадь
- площадь гаража
- площадь балкона с к-том 0,3

					25-05-10-07-НР			
					Жилая застройка по ул. Окулабов в г. Иланово			
					Б-кв. жилой дом блок-секция "MIDWEST" дом №5			
					Общие данные			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Старик	Лист	Листов
ГИП		Бушуева Л.В.		<i>Л.В. Бушуева</i>		РП	1	8
ГАП		Мищенко Л.Н.		<i>Л.Н. Мищенко</i>				
Архитектор		Полова Е.В.		<i>Е.В. Полова</i>				
						ООО "ГРАДПРОЕКТ"		

Проект 6-ми квартирного жилого дома N5 по адресу: *Иваново, ул. Окулово* разработан авторским коллективом ООО "ГРАДПРОЕКТ".

Проектируемый объект располагается на землях городского округа Иваново (8,25 га). Территория участка огорожена забором и имеет свой земельно-кадастровый номер.

Участок расположен в восточной части в.Иваново, в границах существующей городской черты. Участок обособлен от сплошной селитебной территории города. С юга его отделяет зона северной железной дороги и района р.Харинка, с запада – территория пригородного Гослесфонда, с севера – граница земельного участка профлактотряда и с востока продолжением ул. Окулово, – автодорожной региональной или межмуниципального значения.

Проектируемый тип блокированного дома таун-хауз MIDDLE относится:

- по функциональной пожарной опасности к зданиям класса Ф1.4;
- по степени пожарной безопасности – II степень;
- по классу ответственности – II класс.

Климатический район строительства – IIB.

При разработке архитектурно – планировочного решения жилого дома типа таун-хауз учитывалось его функциональное назначение, характер окружающей застройки, расположение в группе микрорайона.

Проектируемый блокированный дом состоит из 6 пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок. Жилой дом состоит из жилых блоков, обе боковые стороны которых являются внутренними стенами, вследствие чего экономится сметная стоимость строительства, расходы на отопление и т.п.

Каждый из проектируемого жилого блока, имеет самостоятельную автономную инженерную систему и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

– таун-хауз, тип «MIDDLE» – блокированный 2-х этажный дом с гаражом,

Блокированный дом делится на блок секции: рядовые – правые, рядовые – левые, торцевая – правая, торцевая – левая.

Проектируемый 2-х этажный блокированный дом – выполнен по индивидуальному проекту. Блокировка квартир осуществляется мокрыми помещениями или гаражами. Каждая из квартир выполнена в 2-ух уровнях. В качестве путей эвакуации используются внутренние открытые лестницы. Предел огнестойкости и класс пожарной опасности элементов лестницы, а также ее ширина и уклон не регламентируются (СНиП 31-02-01 п. 6.7., СНиП 21-01-97* п.п 5.9-5.11).

Первом этаже расположены следующие помещения:

1. гараж,
2. кухня-гостинная
3. теплогенераторная.
4. санузел
5. холл
6. лестница в подвальное помещение и на второй этаж

В помещении теплогенераторной предусматривается окно площадью не менее 0,03 м² на 1 м³ помещения (СНиП 31-02-01 п. 6.14).

Второй этаж – свободная планировка. Владелец по своему желанию может разместить жилые помещения и санузел.
 Проектом предусматриваются противопожарные стены, которые пересекают все конструкции дома, выполненные из негорючих материалов.

В проекте не предусмотрена внутренняя отделка помещений
 Высота потолков «в свету» не менее 3,07м 1-го этажа здания и 2,8м – 2-го этажа .

Проект выполнен в соответствии с существующими градостроительными и противопожарными нормами проектирования.

Конструктивное решение – смешанный каркас, при этом несущими являются монолитные колонны и монолитная плита перекрытия.

Фундамент – сборные бетонные блоки.

Наружные стены – слоистая кладка из керамического облицовочного кирпича двух цветов с утеплением твердым утеплителем "Кавитибаттс". Внутренняя

верста – керамический кирпич пустотелый кирпич
 Стены, расположенные между блок-секциями – кирпич – 380мм.

Перекрытие – монолитный железобетон, толщиной 170мм,
 Перегородки из кирпича и пазогребневых блоков.

Оконные и дверные проемы – пластиковые стеклопакеты.

Лестницы – монолитный железобетон

Кровля – скатная с наружным неорганизованным водостоком.

Проектом предусмотрена свободная планировка квартир. Владельцы квартир вправе устанавливать легкие перегородки, предварительно согласовав их с разработчиками проекта ООО "Градпроект"

Технико-экономические показатели по дому;

Количество квартир	–	6
Площадь застройки	–	843,7 м2
Жилая площадь	–	484,84 м2
Общая площадь	–	1041,78 м2
Строительный объем	–	9732,78 м3
в т.ч. подвал	–	1025,8 м3

В общую площадь входит:

- жилая площадь
- нежилая площадь
- площадь гаража
- площадь балкона с к-том 0,3

						35-05-10-07-АР			
						Жилая застройка по ул. Окуловой в г.Иваново			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	6 кв. жилой дом, блок-секция "MIDDLE" дом N4	Стация	Лист	Листов
							РП	1	8
ГИП		Бушуева Л.В.		<i>Л.В. Бушуева</i>		Общие данные	ООО "ГРАДПРОЕКТ"		
ГАП		Мищенко Л.Н.		<i>Л.Н. Мищенко</i>					
Архитектор		Полова Е.В.		<i>Е.В. Полова</i>					

Проект: 6-ми квартирного жилого дома N4 по адресу: г. Иваново, ул. Окуловой разработан авторским коллективом ООО "ГРАДПРОЕКТ".

Проектируемый объект располагается на землях городского округа Иваново (8.25га). Территория участка огорожена забором и имеет свой земельно-кадастровый номер.

Участок расположен в восточной части г.Иваново, в границах существующей городской черты. Участок обособлен от сплошной жилой территории с запада – территория пригородного железной дороги и пойма р.Харинка, участка профилактория и с востока продолжением ул. Окуловой – автодорогой регионального или межмуниципального значения.

- Проектируемый тип сблокированного дома таун-хауз MIDDLE относится:
 - по функциональной пожарной опасности к здания класса Ф1.4;
 - по степени пожарной безопасности – II степень;
 - по классу ответственности – II класс.
- Климатический район строительства – IIВ.

При разработке архитектурно – планировочного решения жилого дома типа таун-хауз учитывалось его функциональное назначение, характер окружающей застройки, расположение в группе микрорайона. Проектируемый сблокированный дом состоит из 6 пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на придомовый участок. Жилой дом состоит из жилых блоков, обе боковые стороны которых являются внутренними стенами, вследствие чего экономится сметная стоимость строительства, расходы на отопление и т.п. Каждый из проектируемого жилого блока, имеет самостоятельную автономную инженерную систему и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющих общих с соседними жилыми блоками чердаков, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

– таун-хауз, тип «MIDDLE» – сблокированный 2-х этажный дом с гаражом

Сблокированный дом делится на блок секции: рядовые– правые, рядовые–левые, торцевая– правая, торцевая– левая. Проектируемый 2-х этажный сблокированный дом – выполнен по индивидуальному проекту. Блокировка квартир осуществляется мокрыми помещениями или гаражами. Каждая из квартир выполнена в 2-ух уровнях. В качестве путей эвакуации используются внутренние открытые лестницы. Предел огнестойкости и класс пожарной опасности элементов лестниц, а также ее ширина и уклон не регламентируются (СНиП 31-02-01 п. 6.7., СНиП 21-01-97* п.п 5.9–5.11).

Первом этаже расположены следующие помещения:

1. гараж,
2. кухня-гостинная
3. теплогенераторная.
4. санузел
5. холл
6. лестница в подвальное помещение и на второй этаж

В помещении теплогенераторной предусматривается окно, площадью не менее 0,03 м² на 1 м³ помещения (СНиП 31-02-01 п. 6.14).

Второй эт
разместил
Проектом
конструкц

В при
Высота п
этажа .

Проект выг
противопож

Конструкт
монолитны
Фундамент
Наружные
двух цвета
верста – к
Стена, рас
Перекрытие
Перегород
Оканье и
Лестница
Кровля –

Проектом
вправе уст
разработчи

Имя	Колуч
ГМП	
ГМП	
Архитектор	

ул.

Второй этаж – свободная планировка. Владелец по своему желанию может разместить жилые помещения и санузел. Проектом предусматриваются противопожарные стены, которые пересекают все конструкции дома, выполненные из несгораемых материалов.

В проекте не предусмотрена внутренняя отделка помещений. Высота потолков «в свету» не менее 3,07м 1-го этажа здания и 2,8м – 2-го этажа.

Проект выполнен в соответствии с существующими градостроительными и противопожарными нормами проектирования.

- Конструктивное решение – смешанный каркас, при этом несущими являются монолитные колонны и монолитная плита перекрытия.
- Фундамент – сборные бетонные блоки.
- Наружные стены – слоистая кладка из керамического облицовочного кирпича двух цветов с утеплением твердым утеплителем "Кавитибаттс". Внутренняя верста – керамический кирпич пустотелый кирпич
- Стены, расположенные между блок-секциями – кирпич – 380мм.
- Перекрытие – монолитный железобетон, толщиной 170мм,
- Перегородки из кирпича и пазогребневых блоков.
- Оконные и дверные проемы – пластиковые стеклопакеты.
- Лестницы – монолитный железобетон
- Кровля – скатная с наружным неорганизованным водостоком.

Проектом предусмотрена свободная планировка квартир. Владельцы квартир вправе устанавливать легкие перегородки, предварительно согласовав их с разработчиками проекта ООО "Градпроект"

Технико-экономические показатели по дому,

Количество квартир	–	5
Площадь застройки	–	582,01 м2
Жилая площадь	–	406,21 м2
Общая площадь	–	873,28 м2
Строительный объем	–	6868,84 м3
в т.ч. подвал	–	862,50 м3

- В общую площадь входит:
- жилая площадь
 - нежилая площадь
 - площадь гаража
 - площадь балкона с к-том 0,3

						35-05-10-07-AP			
						Жилая застройка по ул. Окуловой в г.Иваново			
Иж	Код уч.	Лист	И док.	Подп.	Дата	5 кв. жилой дом, блок-секция "MIDDLE" дом N7	Стадия	Лист	Листов
							РП	1	8
ГИП		Бруничева Л.В.				Общие данные	ООО "ГРАДПРОЕКТ"		
ГАП		Мищенко Л.Н.							
Архитектор		Попова Е.В.							

Проект: 5-ми квартирного жилого дома N7 по адресу: г. Иваново, ул. Окуловой разработан авторским коллективом ООО "ГРАДПРОЕКТ".

Проектируемый объект располагается на землях городского округа Иваново (земельно-кадастровый номер 8.256а). Территория участка огорожена забором и имеет свой

Участок расположен в восточной части г. Иваново, в границах существующей городской черты. Участок обособлен от сплошной жилой территории с юга его отделяет зона северной железной дороги и пойма р.Харинка, с запада — территория пригородного Гослесфонда, с севера граница земельного участка профилактория и с востока продолжением ул. Окуловой — автодорогой регионального или межмуниципального значения.

Проектируемый тип сблокированного дома таун-хауз MIDDLE относится:

- по функциональной пожарной опасности к зданиям класса Ф1.4;
- по степени пожарной безопасности — II степень;
- по классу ответственности — II класс.

Климатический район строительства — IIВ.

При разработке архитектурно-планировочного решения жилого дома типа таун-хауз учитывалось его функциональное назначение, характер окружающей застройки, расположение в группе микрорайона. Проектируемый сблокированный дом состоит из 6 пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок. Жилой дом состоит из жилых блоков, обе боковые стороны которых являются внутренними стенами, вследствие чего экономится сметная стоимость строительства, расходы на отопление и т.п. Каждый из проектируемого жилого блока, имеет самостоятельную автономную инженерную систему и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

Сблокированный дом делится на блок секции рядовые— правые, рядовые— левые, торцевая— правая, торцевая— левая. Проектируемый 2-х этажный сблокированный дом — выполнен по индивидуальному проекту. Блокировка квартир осуществляется мокрыми помещениями или гаражами. Каждая из квартир выполнена в 2-ух уровнях. В качестве путей эвакуации используются внутренние открытые лестницы. Предел огнестойкости и класс пожарной опасности элементов лестницы, а также ее ширина и уклон не регламентируются (СНиП 31-02-01 п. 6.7., СНиП 21-01-97*п.п 5.9—5.11).

Первом этаже расположены следующие помещения:

1. гараж,
2. кухня—гостинная
3. теплогенераторная
4. санузел
5. холл
6. лестница в подвальное помещение и на второй этаж

В помещении теплогенераторной предусматривается окна, площадь не менее 0,03 м² на 1 м³ помещения (СНиП 31-02-01 п. 6.14).

Второй этаж – свободная планировка. Владелец по своему желанию может разместить жилые помещения и санузел.
 Проектом предусматриваются противопожарные стены, которые пересекают все конструкции дома, выполненные из несгораемых материалов.

В проекте не предусмотрена внутренняя отделка помещений
 Высота потолков «в свету» не менее 3,07м 1-го этажа здания и 2,8м – 2-го этажа.

Проект выполнен в соответствии с существующими градостроительными и противопожарными нормами проектирования.

Конструктивное решение – смешанный каркас, при этом несущими являются монолитные колонны и монолитная плита перекрытия.

- Фундамент – сборные бетонные блоки.
- Наружные стены – слоистая кладка из керамического облицовочного кирпича двух цветов с утеплением твердым утеплителем "Кавитибаттс". Внутренняя верста – керамический кирпич пустотелый кирпич
- Стены, расположенные между блок-секциями – кирпич – 380мм.
- Перекрытие – монолитный железобетон, толщиной 170мм,
- Перегородки из кирпича и пазогребневых блоков.
- Оконные и дверные проемы – пластиковые стеклопакеты.
- Лестницы – монолитный железобетон
- Кровля – скатная с наружным неорганизованным водостоком.

Проектом предусмотрена свободная планировка квартир. Владельцы квартир вправе устанавливать легкие перегородки, предварительно согласовав их с разработчиками проекта ООО "Градпроект"

Технико-экономические показатели по дому,

Количество квартир	–	6
Площадь застройки	–	843,7 м2
Жилая площадь	–	484,84 м2
Общая площадь	–	1041,78 м2
Строительный объем	–	9732,78 м3
в т.ч. подвал	–	1025,8 м3

- В общую площадь входит:
- жилая площадь
 - нежилая площадь
 - площадь гаража
 - площадь балкона с к-том 0,3

						35-05-10-07-AP			
						Жилая застройка по ул. Окуловой в г.Иваново			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	6 кв. жилой дом, блок-секция "MIDDLE" дом №6	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Бушуева Л.В.		<i>Л.В. Бушуева</i>			РП	1	8
ГАП		Мищенко Л.Н.		<i>Л.Н. Мищенко</i>		Общие данные	ООО "ГРАДПРОЕКТ"		
Архитектор		Попова Е.В.		<i>Е.В. Попова</i>					

Проект: 6-ми квартирного жилого дома №6 по адресу: г. Иваново, ул. Окуловой разработан авторским коллективом ООО "ГРАДПРОЕКТ".

Проектируемый объект располагается на землях городского округа Иваново (8,25га). Территория участка огорожена забором и имеет свой земельно-кадастровый номер.

участок расположен в восточной части г.Иваново, в границах существующей городской черты. Участок обособлен от сплошной селитебной территории города. С юга его отделяет зона северной железной дороги и пойма р.Харинка, с запада – территория пригородного Гослесфонда, с севера граница земельного участка профилактория и с востока продолжением ул. Окуловой – автодорогой регионального или межмуниципального значения.

Проектируемый тип сблокированного дома таун-хауз MIDDLE относится:

- по функциональной пожарной опасности к зданиям класса Ф1.4;
- по степени пожарной безопасности – II степень;
- по классу ответственности – II класс.

Климатический район строительства – IIВ.

При разработке архитектурно – планировочного решения жилого дома типа таун-хауз учитывалось его функциональное назначение, характер окружающей застройки, расположение в группе микрорайона.

Проектируемый сблокированный дом состоит из 6 пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок. Жилой дом состоит из жилых блоков, обе боковые стороны которых являются внутренними стенами, вследствие чего экономится сметная стоимость строительства, расходы на отопление и т.п. Каждый из проектируемого жилого блока, имеет самостоятельную автономную инженерную систему и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

– таун-хауз, тип «MIDDLE» – сблокированный 2-х этажный дом с гаражом,

Сблокированный дом делится на блок секции: рядовые– правые, рядовые–левые, торцевая– правая, торцевая– левая. Проектируемый 2-х этажный сблокированный дом – выполнен по индивидуальному проекту. Блокировка квартир осуществляется мокрыми помещениями или гаражами. Каждая из квартир выполнена в 2-ух уровнях. В качестве путей эвакуации используются внутренние открытые лестницы. Предел огнестойкости и класс пожарной опасности элементов лестницы, а также ее ширина и уклон не регламентируются (СНиП 31-02-01 п. 6.7., СНиП 21-01-97*п.п 5.9–5.11).

Первом этаже расположены следующие помещения:

1. гараж,
2. кухня-гостинная
3. теплогенераторная.
4. санузел
5. холл
6. лестница в подвальное помещение и на второй этаж

В помещении теплогенераторной предусматривается окно, площадью не менее 0,03 м² на 1 м³ помещения (СНиП 31-02-01 п. 6.14).

Второй этаж – свободная планировка. Владелец по своему желанию может разместить жилые помещения и санузел.
 Проектом предусматриваются противопожарные стены, которые пересекают все конструкции дома, выполненные из негорючих материалов.

В проекте не предусмотрена внутренняя отделка помещений.
 Высота потолков «в свету» не менее 3,08 м 1-го этажа здания и 2,78 м – 2-го этажа.

Проект выполнен в соответствии с существующими градостроительными и противопожарными нормами проектирования.

Конструктивное решение – смешанный каркас, при этом несущими являются монолитные колонны и монолитная плита перекрытия.
 Фундамент – сборные бетонные блоки.
 Наружные стены – слоистая кладка из керамического облицовочного кирпича двух цветов с утеплением твердым утеплителем "Кавитибаттс". Внутренняя верста – керамический кирпич пустотелый кирпич.
 Стены, расположенные между блок-секциями – кирпич – 380 мм.
 Перегородки – монолитный железобетон, толщиной 170 мм, перегородки из кирпича и пазогребневых блоков.
 Оконные и дверные проемы – пластиковые стеклопакеты.
 Лестница – монолитный железобетон.
 Кровля – скатная с наружным неорганизованным водостоком.

Проектом предусмотрена свободная планировка квартир. Владельцы квартир вправе устанавливать легкие перегородки, предварительно согласовав их с разработчиками проекта ООО "Градпроект"

Технико-экономические показатели по дому,

Количество квартир	-	8
Площадь застройки	-	822,40 м ²
Жилая площадь	-	596,68 м ²
Общая площадь	-	1182,54 м ²
Строительный объем	-	8527,40 м ³
в т.ч. подвал	-	602,20 м ³

Заказчик: ООО "Инновационно-строительная компания ИВСпецГарант"					
Жилая застройка по ул. Окуловой в г. Иваново					
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
ГИП		Бушуева Л.В.		<i>Л.В. Бушуева</i>	
ГАП		Мищенко Л.Н.		<i>Л.Н. Мищенко</i>	
Архитектор		Попова Е.В.		<i>Е.В. Попова</i>	
8 кв. жилой дом, блок-секция "MINI" дом N13				Стадия	Лист
Общие данные				РП	1
				Листов	8
				ООО "ГРАДПРОЕКТ"	

Проект: 8 квартир жилого дома N 1 по адресу: г. Иваново, ул. Окуловой разработан авторским коллективом ООО "ГРАДПРОЕКТ".

Проектируемый объект располагается на землях городского округа Иваново (8.25га). Территория участка огорожена забором и имеет свободный кадастровый номер. Участок расположен в восточной части г.Иваново, в границах существующей городской черты. Участок обособлен от сплошной селитебной территории города. С юга его отделяет зона северной железной дороги и пойма р.Харинка, с запада – территория пригородного Гослесфонда, с севера граница земельного участка профилактория и с востока продолжением ул. Окуловой – автодорогой регионального или межмуниципального значения.

Проектируемый тип сблокированного дома таун-хауз MINI относится:

- по функциональной пожарной опасности к зданиям класса Ф1.4;
- по степени пожарной безопасности – II степень;
- по классу ответственности – II класс.

Климатический район строительства – IIВ.

При разработке архитектурно – планировочного решения жилого дома типа таун-хауз учитывалось его функциональное назначение, характер окружающей застройки, расположение в группе микрорайона. Проектируемый сблокированный дом состоит из 8 пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок. Жилой дом состоит из жилых блоков, обе боковые стороны которых являются внутренними стенами, вследствие чего экономится сметная стоимость строительства, расходы на отопление и т.п. Каждый из проектируемого жилого блока, имеет самостоятельную автономную инженерную систему и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

– Таун-хауз, тип «MINI» – сблокированный 2-х этажный дом без гаража, с подвалом, с гостевой стоянкой – наружной.

Сблокированный дом делится на блок секции: рядовые– правые, рядовые–левые, торцевая– правая, торцевая– левая. Проектируемый 2-ух этажный сблокированный дом – выполнен по индивидуальному проекту. Блокировка квартир осуществляется мокрыми помещениями или гаражами. Каждая из квартир выполнена в 2-ух уровнях. В качестве путей эвакуации используются внутренние открытые лестницы, а предел огнестойкости и класс пожарной опасности элементов лестницы, а также ее ширина и уклон не регламентируются (СНиП 31-02-01 п. 6.7., СНиП 21-01-97* п.п 5.9–5.11).

Первом этаже расположены следующие помещения:

1. кухня-гостинная
2. теплогенераторная
3. санузел
4. холл

5. лестница в подвальное помещение и на второй этаж. В помещении теплогенераторной предусматривается окно, площадью не менее 0,03 м² на 1 м³ помещения (СНиП 31-02-01 п. 6.14).

Изм.	К
ГИП	
ГАП	
Архитек	

Второй этаж – свободная планировка. Владелец по своему желанию может разместить жилые помещения и санузел.
 Проектом предусматриваются противопожарные стены, которые пересекают все конструкции дома, выполненные из негорючих материалов.

В проекте не предусмотрена внутренняя отделка помещений
 Высота потолков «в свету» не менее 3,08м 1-го этажа здания и 2,78м – 2-го этажа .

Проект выполнен в соответствии с существующими градостроительными и противопожарными нормами проектирования.

Конструктивное решение – смешанный каркас, при этом несущими являются монолитные колонны и монолитная плита перекрытия.

Фундамент – сборные бетонные блоки.

Наружные стены – слоистая кладка из керамического облицовочного кирпича двух цветов с утеплением твердым утеплителем "Кавитибаттс". Внутренняя верста – керамический кирпич пустотелый кирпич

Стены, расположенные между блок-секциями – кирпич – 380мм.

Перекрытие – монолитный железобетон, толщиной 170мм,

Перегородки из кирпича и пазогребневых блоков.

Оконные и дверные проемы – пластиковые стеклопакеты.

Лестницы – монолитный железобетон

Кровля – скатная с наружным неорганизованным водостоком.

Проектом предусмотрена свободная планировка квартир. Владельцы квартир вправе устанавливать легкие перегородки, предварительно согласовав их с разработчиками проекта ООО "Градпроект"

Технико-экономические показатели по дому,

Количество квартир	-	8
Площадь застройки	-	822,40 м ²
Жилая площадь	-	604,8 м ²
Общая площадь	-	1182,54 м ²
Строительный объем	-	8527,40 м ³
в т.ч. подвал	-	602,20 м ³

						35-05-10-07-AP			
						Жилая застройка по ул. Окуловой в г. Иваново			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата	8 кв. жилой дом, блок-секция "MINI" дом N12	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Бушуева Л.В.		<i>Л.В. Бушуева</i>			РП	1	8
ГАП		Мищенко Л.Н.		<i>Л.Н. Мищенко</i>		Общие данные	ООО "ГРАДПРОЕКТ"		
Архитектор		Попова Е.В.		<i>Е.В. Попова</i>					

Примеч.

3+ А4

А2

А1

А2

А2

1

2

А3

алов

еч.

Проект: 8 квартирного жилого дома N 12 по адресу: г. Иванова, ул. Окуловой разработан авторским коллективом ООО "ГРАДПРОЕКТ".

Проектируемый объект располагается на землях городского округа Иваново (8.25га). Территория участка огорожена забором и имеет свой земельно-кадастровый номер. Участок расположен в восточной части г.Иванова, в границах существующей городской черты. Участок обособлен от сплошной селитебной территории города. С юга его отделяет зона северной железной дороги и пойма р.Харинка, с запада – территория пригородного Гослесфонда, с севера граница земельного участка профилактория и с востока продолжением ул. Окуловой – автодорогой регионального или межмуниципального значения.

- Проектируемый тип сблокированного дома таун-хауз MINI относится:
 - по функциональной пожарной опасности к зданиям класса Ф1.4;
 - по степени пожарной безопасности – II степень;
 - по классу ответственности – II класс.
- Климатический район строительства – IIВ.

При разработке архитектурно – планировочного решения жилого дома типа таун-хауз учитывалось его функциональное назначение, характер окружающей застройки, расположение в группе микрорайона. Проектируемый сблокированный дом состоит из 8 пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок. Жилой дом состоит из жилых блоков, обе боковые стороны которых являются внутренними стенами, вследствие чего экономится сметная стоимость строительства, расходы на отопление и т.п. Каждый из проектируемого жилого блока, имеет самостоятельную автономную инженерную систему и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

– Таун-хауз, тип «MINI» – сблокированный 2-х этажный дом без гаража, с подвалом, с гостевой стоянкой – наружной.

Сблокированный дом делится на блок секции: рядовые– правые, рядовые–левые, торцевая– правая, торцевая– левая. Проектируемый 2-ух этажный сблокированный дом – выполнен по индивидуальному проекту. Блокировка квартир осуществляется мокрыми помещениями или гаражами. Каждая из квартиры выполнена в 2-ух уровнях. В качестве путей эвакуации используются внутренние открытые лестницы. Предел огнестойкости и класс пожарной опасности элементов лестницы, а также ее ширина и уклон не регламентируются (СНиП 31-02-01 п. 6.7., СНиП 21-01-97*п.п 5.9-5.11).

Первом этаже расположены следующие помещения:

1. кухня-гостинная
 2. теплогенераторная.
 3. санузел
 4. холл
 5. лестница в подвальное помещение и на второй этаж
- В помещении теплогенераторной предусматривается окно, площадью не менее 0,03 м² на 1 м³ помещения (СНиП 31-02-01 п. 6.14).

Изм.
ГИП
ГАП
Архи

На втором этаже предусматриваются помещения спален, детских комнат, кабинетов, санузлов.
 Проектом предусматриваются противопожарные стены, которые пересекают все конструкции дома, выполненные из негорючих материалов.

Внутренняя отделка помещений жилого дома:
 пол – линолеум, керамическая плитка, бетонный; стены, перегородки – обои, во влажных помещениях – керамическая плитка; потолки – клеевая побелка
 Высота потолков «в свету» не менее:
 Высота потолков «в свету» 3,07 м 1-го этажа здания,
 2,8 м – 2-го этажа здания.
 Проект выполнен в соответствии с существующими градостроительными и противопожарными нормами проектирования.

Конструктивное решение – смешанный каркас, при этом несущими являются монолитные колонны и наружные стены. Стены, расположенные между блок-секциями – кирпич – 380 мм. Перекрытие – монолитный железобетон, толщиной 180 мм, толщина покрытия пола 50 мм.
 Степень огнестойкости – I, п. 3.20* МГСН 4.13-97. Фундамент – монолитный железобетонный пояс.
 Наружные стены кирпич – 640 мм с утеплением жесткими минераловатными плитами и наружной облицовкой фасадным кирпичом.
 Перегородки из кирпича, пазогребневых блоков. Оконные и дверные проемы – пластиковые стеклопакеты.
 Лестницы – из сборных ж-б элементов.
 Перечень строительных и отделочных материалов уточняется индивидуальным дизайн-проектом по отдельному договору.
 Кровля – скатная с наружным организованным водостоком.

Технико-экономические показатели по дому,

Количество квартир	-	4
Площадь застройки	-	426,80 м ²
Жилая площадь	-	310,72 м ²
Общая площадь	-	607,22 м ²
Строительный объем	-	4383,40 м ³
в т.ч. подвал	-	929,40 м ³

						35-05-10-07-AP			
						Жилая застройка по ул. Окуловой в г. Иваново			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата	4 кв. жилой дом, блок-секция "MINI" дом N20	Стадия	Лист	Листов
							РП	1	8
ГИП		Бушуева Л.В.		<i>Л.В. Бушуева</i>			Общие данные	ООО "ГРАДПРОЕКТ"	
ГАП		Мищенко Л.Н.		<i>Л.Н. Мищенко</i>					
Архитектор		Полова Е.В.		<i>Е.В. Полова</i>					

Проект: 4 квартирного жилого дома N 20 по адресу: г. Иваново, ул. Окуловой разработан авторским коллективом ООО "ГРАДПРОЕКТ".

Проектируемый объект располагается на землях городского округа Иваново (8.25га). Территория участка огорожена забором и имеет свой земельно-кадастровый номер. Участок расположен в восточной части г.Иваново, в границах существующей городской черты. Участок обособлен от сплошной селитебной территории города. С юга его отделяет зона северной железной дороги и пойма р.Харинка, с запада – территория пригородного Гослесфонда, с севера граница земельного участка профилактория и с востока продолжением ул. Окуловой – автомобильной региональной или межмуниципального значения.

Проектируемый тип блокированного дома таун-хауз MINI относится:

- по функциональной пожарной опасности к зданиям класса Ф1.4;
- по степени пожарной безопасности – II степень;
- по классу ответственности – I класс.

Климатический район строительства – IIВ.

При разработке архитектурно – планировочного решения жилого дома типа таун-хауз учитывалось его функциональное назначение, характер окружающей застройки, расположение в группе микрорайона. Проектируемый блокированный дом состоит из 6 пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок. Жилой дом состоит из жилых блоков, обе боковые стороны которых являются внутренними стенами, вследствие чего экономится сметная стоимость строительства, расходы на отопление и т.п. Каждый из проектируемого жилого блока, имеет самостоятельную автономную инженерную систему и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

– Таун-хауз, тип «MINI» – блокированный 2-х этажный дом без гаража, с подвалом, с гостевой стоянкой – наружной, общей площадью до 155 кв.м

Блокированный дом N 20 делится на блок секции: рядовые– правые, рядовые–левые, торцевая– правая, торцевая– левая. Проектируемый 2-ух этажный блокированный дом – выполнен по индивидуальному проекту. Блокировка квартир осуществляется мокрыми помещениями или гаражами. Каждая из квартир выполняется в 2-ух уровнях. В качестве путей эвакуации используются внутренние открытые лестницы. Предел огнестойкости и класс пожарной опасности элементов лестниц, а также ее ширина и уклон не регламентируются (СНиП 31-02-01 п. 6.7., СНиП 21-01-97*п.п 5.9–5.11).

Первый этаж занимают помещения (таун-хауз тип «MINI»)–холла, гостиной, кухни-столовой, теплогенераторной, санузла. В помещении теплогенераторной предусматривается окно, площадью не менее 0,03 м² на 1 м³ помещения (СНиП 31-02-01 п. 6.14).

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Аналог №1

avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_promnaznacheniya_3279222509

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 1,22 га (промназначения)

31 720 000 ₽
260 000 ₽ за сотку

8 910 980-39-72

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще проекты? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Группа компаний Славянский Дом
Агентство
На Avito с сентября 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

Об участке
Площадь - 122 сот. Расстояние до центра города - 6 км

Расположение
Ивановская область, Ивановский р-н, Коляновское сельское поселение, д. Игнатово [Показать карту](#)

avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_promnaznacheniya_3279222509

Описание

31 720 000 ₽
260 000 ₽ за сотку

8 910 980-39-72

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще проекты? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Группа компаний Славянский Дом
Агентство
На Avito с сентября 2015

Реквизиты проверены

Описание

В продаже земельный участок 1 (S=122 сот., кадастровый номер: 37.05.031602.247), находящийся в собственности под строительство многоквартирного дома или для размещения производства и складов.

Земельный участок имеет выгодную геолокацию - расположен у ТЦ МЕТРО (Ивановский район, Коляновское поселение) в непосредственной близости с окружной дорогой в зоне потенциального промышленного развития.

Покупателю для приобретения предоставляется **выбор земельных участков** с возможностью присоединения смежных и дополнительных участков.

Общая площадь всех участков - 6,9 га, - **26 млн. руб./га**

Участок 6 и Участок 2 - ПРОДАНЫ

- Земельный участок 3 (S=98,7 сот.) + участок 8 (S=1,68 сот.) + участок 10 (S=10,9 сот.)
- Земельный участок 4 (S=108,03 сот.) + участок 7 (S=117,58 сот.) + участок 11 (S=1,95 сот.) + участок 12 (S=8,16 сот.)
- Земельный участок 5 (S=120,25 сот.) + участок 9 (S=65,22 сот.)

Проработаны предварительные технические условия присоединения будущих объектов к инженерным сетям с ресурсоснабжающими организациями.

№ 3279222509 - 9 августа в 16:17 - 235 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

← → 🏠 Не зашифровано <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.95190768525984,40.95208688912922/19/@bs7nhsaas?text=37%3A05%3A031602%3A247&type=1&opened=37%3A5%3A31602%3A247> 🏠 ⭐ 📄 🗺️ ⋮

Участки 37.05.031602.247 🔍

Земельный участок 37.05.031602.247
 Российская Федерация, Ивановская область, Ивановский район, южнее д. Игнатово, строение 1
 Для многоэтажной застройки
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	37.05.031602.247
Кадастровый квартал:	37.05.031602
Адрес:	Российская Федерация, Ивановская область, Ивановский район, южнее д. Игнатово, строение 1
Площадь уточненная:	12 199 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для многоэтажной застройки
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	51 065 257,98 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	13.01.2023
дата применения:	01.01.2023

avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_892ga_promnaznacheniya_3341710468

Avito Все категории Поиск по объявлению Иванovo, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 8,92 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 500 000 Р
3,92% Р за ипотеку или предложите свою цену
Лесные участки Эквайринг 0% в Альфа-банке
Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь Агентство

Подписаться на продавца

ВЫБЕРИТЕ СВОЙ ДОДСТЕР

от 169 Р

ДОДО ПИЦЦА

ТИНЬКОФ

Кредит наличными

Оформите онлайн по паспорту

№ 3341710468 вчера в 14:16 · 82 просмотра (+30 сегодня) **Пожаловаться**

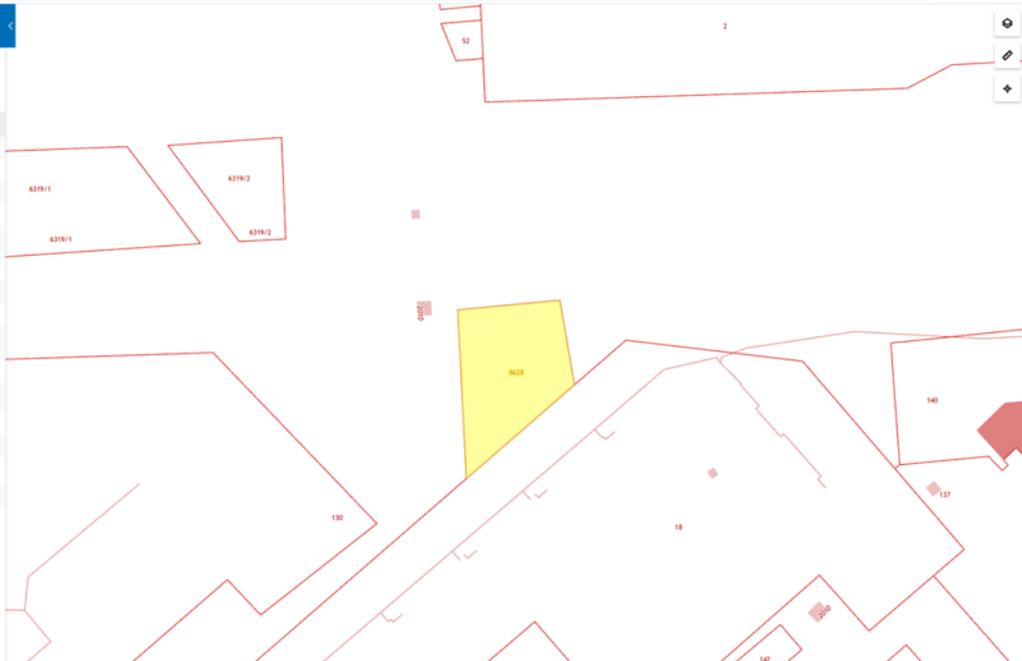
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.953586886077565,41.04853646971008/19/@bs7h8a0s?text=37%3A24%3A010456%3A6628&type=1&opened=37%3A24%3A010456%3A6628

Участки 37.24.010456.6628

Земельный участок 37.24.010456.6628

Ивановская область, г. Иваново, Кокошское шоссе, у дома 9
для строительства административного здания
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип: Объект недвижимости	
Вид: Земельный участок	
Кадастровый номер: 37.24.010456.6628	
Кадастровый квартал: 37.24.010456	
Адрес: Ивановская область, г. Иваново, Кокошское шоссе, у дома 9	
Площадь уточненная: 892 кв. м	
Статус: Учтенный	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование: для строительства административного здания	
Форма собственности: -	
Кадастровая стоимость: 2 683 269,8 руб.	
дата определения: 01.01.2022	
дата утверждения: -	
дата внесения сведений: 10.01.2023	
дата применения: 01.01.2023	





Земельный участок

Дата обновления информации: 28.07.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	37:24:010456.6628
Дата присвоения кадастрового номера	06.04.2015

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ивановская область, г. Иваново, Кохомское шоссе, у дома 9
Площадь, кв.м	892
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для строительства административного здания

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2683269.80
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	10.01.2023

Аналог №3

avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_25сот_промназначениya_2504335049

Участок 25 сот. (промназначения)

10 999 999 ₽
440 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 915 831-51-49

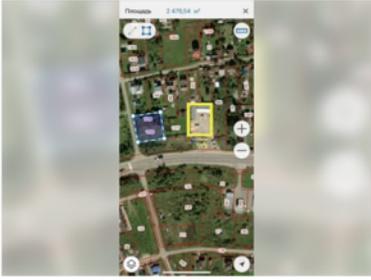
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Замыслено в объявлении

Подписаться на продавца



Об участке
Площадь: 25 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение
Ивановская область, 24Н-130 [Показать карту](#)

Описание
Продается прекрасный зем.участок под МАГАЗИН. Участок расположен в первой линии окружной дороги на перекрестке с светофором. Участок правильной формы 50*50м. Очень сильно интересуется данным участком сеть магазинов «ПЯТЕРОЧКА».

№ 2504335049 - 14 августа в 16:40 - 1880 просмотров (-3 сегодня) Пожаловаться

Не записано | <https://pkk.rosreestr.ru/#search/57.0220248750524,40.894732837926774/18/@bs7nhsaas?text=37%3A05%3A010427%3A1775&type=16&opened=37%3A5%3A010427%3A1775>

Участки 37.05.010427.1775

Земельный участок 37.05.010427.1775

Ивановская область, Ивановский район, д. Беленицы
Магазины (код вида 4.4)
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	37.05.010427.1775
Кадастровый квартал:	37.05.010427
Адрес:	Ивановская область, Ивановский район, д. Беленицы
Площадь уточненная:	2 440 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Магазины (код вида 4.4)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 482 700 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	11.04.2023
дата применения:	22.03.2023



ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА



11160468

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 0991R/776/20355/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «16» августа 2023 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

Шейн Владислав Владимирович
Дата рождения 17.11.1991
ИНН: 433403173989
Паспорт серия 3311 номер 108288
Выдан Отделением УФМС России по Кировской области в городе Уржуме 20.12.2011

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- подтверждает, что объект, указанный в графе «Место осуществления застрахованной деятельности», не относится к объектам, перечисленным в п.6) раздела Исключения Условий страхования по Полису-Оферте;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «01» сентября 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «31» августа 2024 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

Страховая премия

3 200,00 (Три тысячи двести и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «31» августа 2023 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аплатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024758-1

« 15 » июля 20 21г.

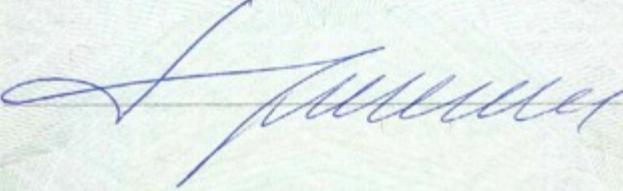
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шеину Владиславу Владимировичу

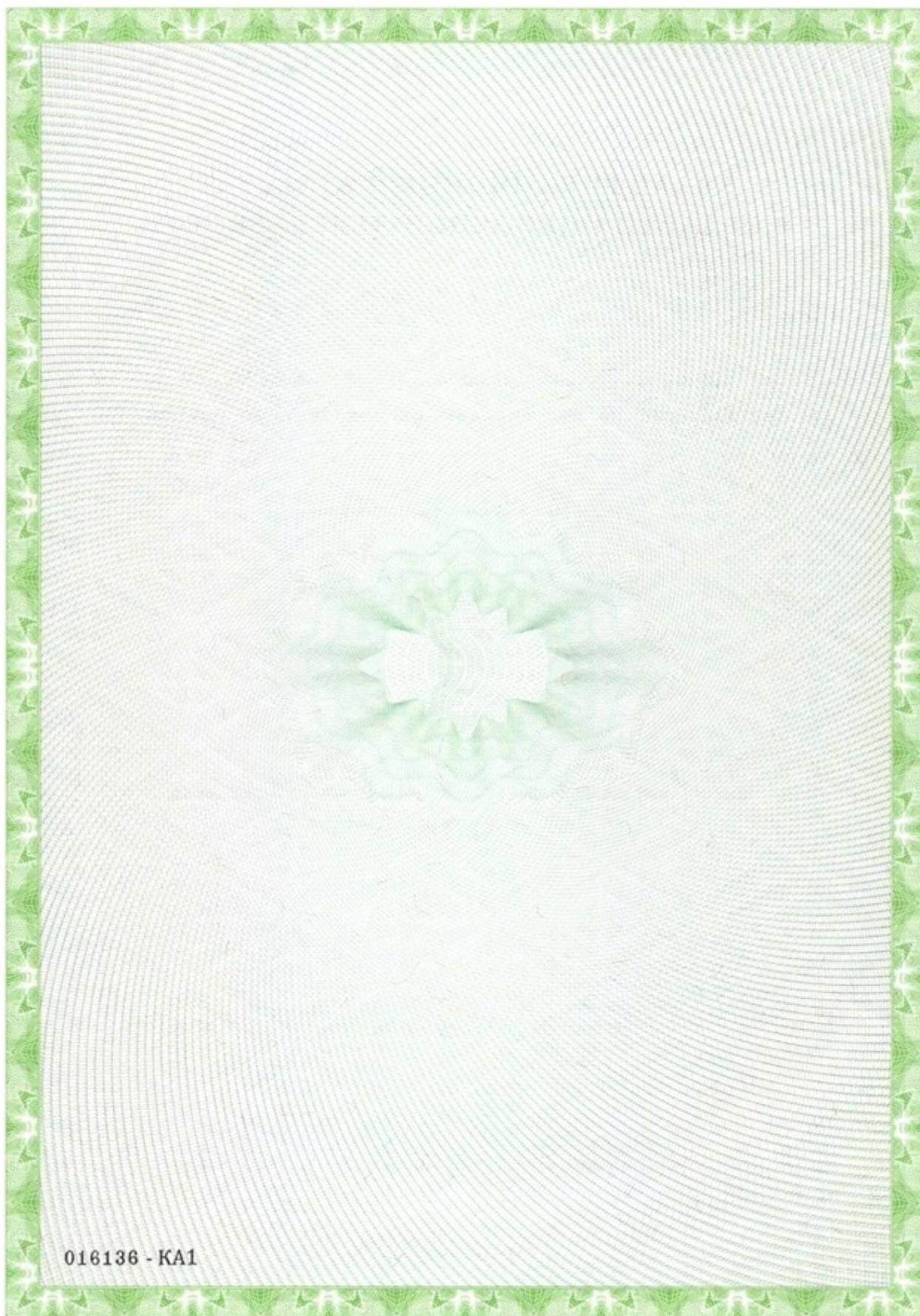
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21г. № 208

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24г.

АО «ОЦ» (ФН), Москва, 2021 г., -6- Т3 № 404



016136 - KA1



Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 8 ПО УДМУРТСКОЙ
РЕСПУБЛИКЕ
(Межрайонная ИФНС России № 8 по Удмуртской
Республике)
Ворошилова ул. 35, Ижевск г., Удмуртская Республика,
426053
Телефон: 341-2-48-85-60, Телефакс:
www.nalog.ru

ШЕИН В.В.
ул. им Татьяны Барамзиной, 9, 185,
г. Ижевск, 426067

05.10.2020 № 573924428
На № _____

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **ШЕИН ВЛАДИСЛАВ ВЛАДИМИРОВИЧ**
проживающий(ая) по адресу **426067, РОССИЯ, Удмуртская Респ., Ижевск г., им Татьяны
Барамзиной ул. 9, 185**

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
02.10.2020**

Вы поставлены на учет **01.09.2020**
в **Межрайонной ИФНС России №8 по Удмуртской Республике**

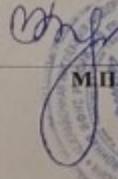
1	8	4	0
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

4	3	3	4	0	3	1	7	3	9	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы
№8 по Удмуртской Республике


М.П. 
Е. В. Воробьева