

УТВЕРЖДАЮ

Ген. Директор Общества с ограниченной
ответственностью «ПРАЙМ
КОНСАЛТИНГ»

Гашкина А.С.
Документ № 3325/02 от 17.02.2025 г.



ОТЧЕТ № 3325/02

об определении рыночной стоимости

недвижимого имущества, расположенного по адресу:

Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д.

15

ДАТА ОЦЕНКИ: 19 февраля 2025 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 19 февраля 2025 г.

ЗАКАЗЧИК: Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Ивановский энергетический колледж»

Исполнитель: ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»

Пермь, 2025 г.

Уважаемая Роза Данисовна!

Согласно договору № 3325 от 17.02.2025года, ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ» произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д. 15.

Оценка проведена по состоянию на **19 февраля 2025 года** (дата оценки).

Представленное письмо не является отчетом, а лишь предваряет его. Развернутый анализ и расчеты стоимости оцениваемого объекта представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Производственный корпус, назначение: нежилое, площадь 2 074,5 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:08:050307:129, по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д. 15	<i>2 501 600,00 (два миллиона пятьсот одна тысяча шестьсот) рублей 00 копеек</i>	<i>2 084 666,67 (два миллиона восемьдесят четыре тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек</i>

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемых объектов, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные на их основе выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости, а также ограничивающие условия и сделанные допущения.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции) и ФСО.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением, Ген. Директор
ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»

19.02.2025 г.



И.С. Кашкина

Содержание

1. Задание на оценку	4
2. Общая информация.....	6
3. Применяемые стандарты оценки.....	8
4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	10
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	11
7. Основные факты и выводы	12
8. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	16
10. Анализ рынка объектов оценки и других факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	17
11. Подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.....	21
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	23
13. Согласование результатов.....	29
14. Выводы.....	30
15. Приложение.....	31

1. Задание на оценку

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Объект оценки	Рыночная стоимость недвижимого имущества
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Производственный корпус, назначение: нежилое, площадь 2 074,5 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:08:050307:129, по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д. 15
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	См.п.8
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность, оперативное управление
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Правообладатель	Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Ивановский энергетический колледж» - оперативное управление Ивановская область - собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества для принятия управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора об оценке. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» (135-ФЗ, статья 12).
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	- Использование объекта оценки без совершения сделки с ним - Пользователи объекта – неопределенные лица (гипотетические участники) - Дата оценки – 19 февраля 2025 г. - Предполагаемое использование объекта оценки – текущее использование - Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
Дата осмотра	19 февраля 2025 г.
Степень детализации по осмотру	Осмотр производился по фотоматериалам
Срок проведения оценки	18 февраля 2025 г. – 19 февраля 2025 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. раздел 4
Форма составления отчета об оценке (ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)	Письменная, электронная
Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость	Приведение в отчете об оценке суждений о возможных границах интервала не требуется в связи с предполагаемым использованием результатов оценки
Расчетные величины	
рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может	В рамках данного отчета не рассчитывались

быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях), руб./месяц	
рыночная стоимость, руб.	См. раздел 12
убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях	В рамках данного отчета не рассчитывались
затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка	В рамках данного отчета не рассчитывались
Дополнительная информация	
особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр производился по фотоматериалам
порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В порядке, предусмотренном условиями договора
необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Нет необходимости

2. Общая информация

2.1. Применяемые в отчете общие понятия 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.

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

- **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.

2.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление его количественных и качественных характеристик, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Анализ представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

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

Литература

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие / Под ред. В. Рутгайзера. М., изд-во «Дело», 1998г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» М. 2004г.
3. Справочник оценщика недвижимости по ред. Лейфера Л.А. для сегмента рынка объекта оценки.

Интернет ресурсы

1. <https://egrp365.org>
2. <https://www.avito.ru>

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

1. Выписка из ЕГРН от 21.06.2023 г. № КУВИ-001/2023-143461830

2.5. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление качественных и количественных характеристик Объекта оценки, права на который оцениваются, а также соответствия фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих кадастровый учет Объекта оценки	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Проведено

3. Применяемые стандарты оценки

При проведении оценки в рамках данного отчета оценщик применил следующие стандарты оценки:

1. ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» от 14.04.2022 г.;
2. ФСО «Виды стоимости (ФСО II)» от 14.04.2022 г.;
3. ФСО «Процесс оценки (ФСО III)» от 14.04.2022 г.;
4. ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)» от 14.04.2022 г.;
5. ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)» от 14.04.2022 г.;
6. ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)» от 14.04.2022 г.;
7. ФСО "Оценка недвижимости (ФСО №7)" в ред. от 14.04.2022 г.

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Следующие нормативные документы являются обязательными к применению оценщиками, являющимися членами Ассоциации «Русское общество оценщиков»: Стандарты и правила Ассоциации «Русское общество оценщиков». Утверждены решением Совета РОО от 07.11.2022 г. Протокол № 28-С.

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости прав на Объект оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого объекта оценки, а также экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на определяемую стоимость Объекта оценки.

3. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений.

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

5. Оценщики, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, не проводили инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленного к оценке имущества.

6. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено муниципальным контрактом. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

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

9. Возможные ошибки округления не имеют принципиального значения для итоговой стоимости объекта оценки.

10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

11. Необходимо отметить, что Оценщик основывался на предоставленной Заказчиком и собранной самим Оценщиком информацией. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость объекта оценки.

12. Оценка производится в предположении о том, что обременения на Объект оценки не зарегистрированы, недвижимое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

Оценщик 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.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

О Заказчике	
Наименование	Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Ивановский энергетический колледж» Юридический адрес 153025 г.Иваново, ул.Ермака, 41 Фактический адрес 153025 г.Иваново, ул.Ермака, 41 Контактный телефон (4932) 30-14-42, 32-40-92 Факс (4932) 30-14-42 Адрес электронный почты info@energo37.ru ОГРН 1023700562302 ОКПО 00129001 ИНН 3729010186 КПП 370201001 Наименование получателя Департамент финансов Ивановской области (ОГБПОУ «ИЭК»), л/с 20336Ч15570, расчетный счет (р/с) (Казначейский счет) 03224643240000003300 Корреспондентский счет (к/с) (ЕКС) 40102810645370000025 Наименование банка ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ//УФК по Ивановской области г. Иваново
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Тимофеева Наталья Дмитриевна
Местонахождение оценщика (фактический адрес)	614000, г. Пермь, ул. Балхашская 207, кв.53
Информация о членстве в СРО оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» № 010518 от 30.04.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по курсу "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" № 1436 № 592411916215 от 17 июня 2020 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035884-1 от 01.03.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-010518 от 02.12.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика. Страховая компания СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса с 01 января 2025 по 30 июня 2026 г. Страховая сумма: 300 000,00 (триста тысяч) рублей 00 копеек.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035884-1 от 01.03.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Контактный телефон оценщика	89082406893
Электронный почтовый адрес	tatatimof@yandex.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Сведения о независимости оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1195958042532, дата присвоения 24.12.2019 г.
ИНН	5905062813

Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Юридический адрес)	614095, г. Пермь, ул. Карпинского д.17 кв.143
Ген. Директор	Кашкина Анна Станиславовна
Контактный телефон	8 (342)279-64-65, e-mail: pk.prm@yandex.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор № 433-743-181655/24 от 05.12.2024 г. обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Страховая компания «Ингосстрах». Срок действия договора с 19 февраля 2025 г. по 26 декабря 2025 г. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Список работников оценочной компании – дипломированных оценщиков, членов саморегулируемых организаций оценщиков	1. Тимофеева Наталья Дмитриевна

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

Степень участия оценщика в проведении оценки Объекта оценки	Осмотр Объекта оценки – Н.Д. Тимофеева (по фотоматериалам) Проведение расчетов – Н.Д. Тимофеева Составление отчета – Н.Д. Тимофеева
Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах	Сторонние специалисты не привлекались

7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Производственный корпус, назначение: нежилое, площадь 2 074,5 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:08:050307:129, по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д. 15
Вид имущества	Недвижимое
Назначение Объекта оценки	Нежилое здание
Текущее использование Объекта оценки	По назначению
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 3325 от 17.02.2025 г.
Порядковый номер отчета	№ 3325/02
Дата оценки	19 февраля 2025 г.
Дата обследования объекта оценки	19 февраля 2025 г.
Степень детализации по осмотру	Осмотр производился по фотоматериалам
Дата составления отчета	19 февраля 2025 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.	2 501 600,00 (два миллиона пятьсот одна тысяча шестьсот) рублей 00 копеек
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Не применялся
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	2 501 600,00 (два миллиона пятьсот одна тысяча шестьсот) рублей 00 копеек
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку (Раздел.1 настоящего Отчета об оценке) в строке «Предполагаемое использование результата оценки» Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» (135-ФЗ, статья 12).

8. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

8.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

8.1.2. Краткая характеристика местоположения

Сведения о населенном пункте, на территории которого расположен Объект оценки¹

Оцениваемый объект расположен в г. Комсомольск.

Комсомольского муниципального района предшествовала большая работа по строительству ИвГРЭС. Выбор места возведения электростанции не был случайным. Район выделяется среди других, смежных с ним районов значительными площадями торфяных болот, к настоящему времени уже в основном выбранных. ИвГРЭС переведена на другой вид топлива – газ.

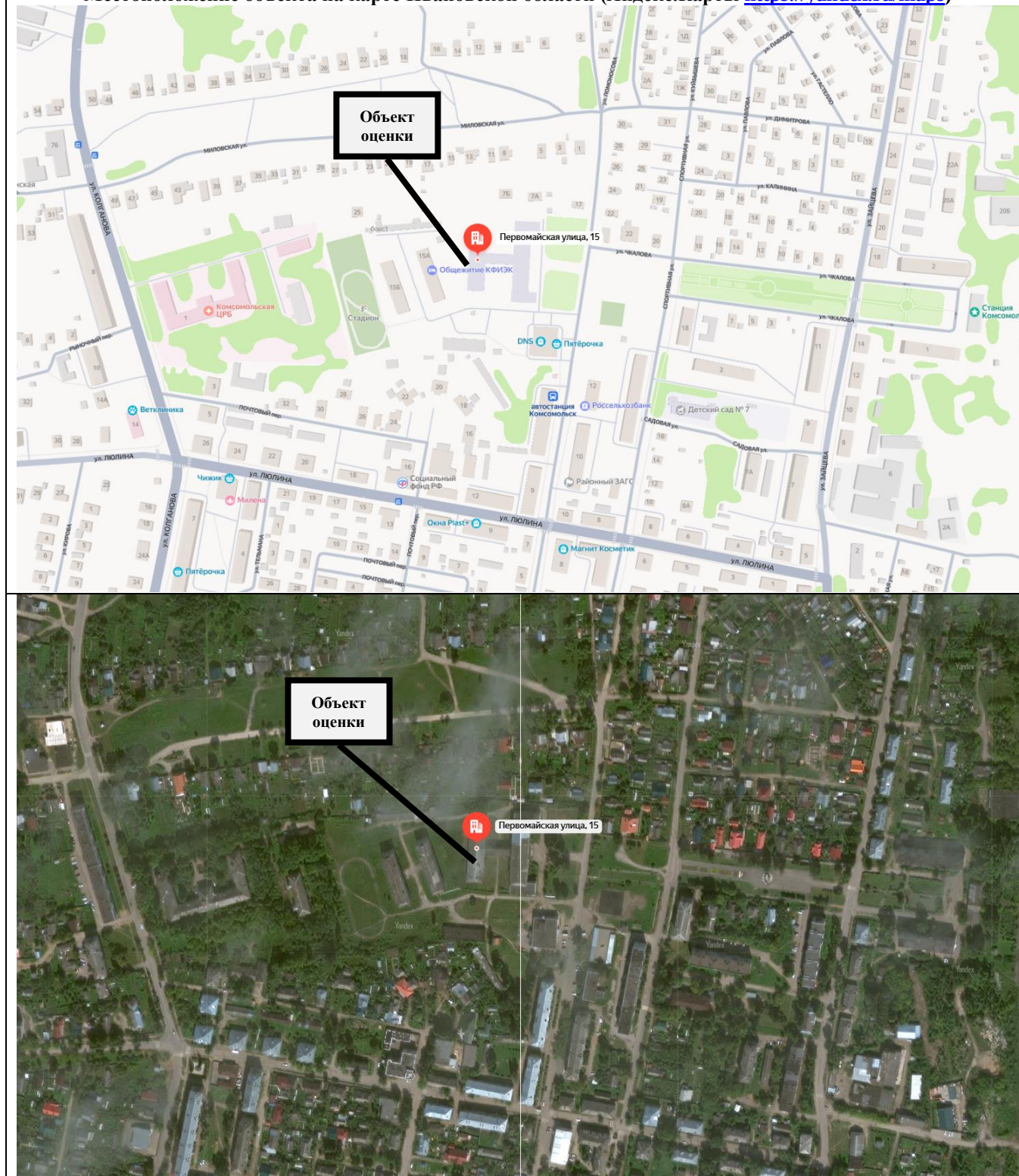
Комсомольский район – это край не только болот, а также озер и рек. В Андреевском болоте берет свое начало река Уводь. Река чистая и рыбная. Река Ухтохма берет начало в Яковлевском лесу и, огибая с юга на север город Комсомольск по северной окраине, устремляется к селу Кулеберьево. На этой реке строители ИвГРЭС соорудили озеро – источник водоснабжения станции и города.

Лесами занято свыше 38% территории района, а с учетом зарастания торфяников их становится все больше. Во всех лесах в изобилии растут грибы и ягоды. На Писчуговском болоте у д. Красная Заря есть клюквенные поля. Вокруг озер Шепиловское и Высоковское также имеются клюквенники, черничники. Село Сорохта в VII-IX веках находилось на острове, здесь поселились меряне, которые и дали своему селищу название Сорохта, что означает: остров среди воды, остров на протоке. Сейчас здесь лес, и в нем можно собирать орехи, ягоды и грибы. За брусничной местные жители ходят к д. Бутово на Большое Писцовское болото. Белые, грузди, рыжики лучше собирать в лесах за д. Кочкарово и вокруг деревень Белехово, Яксаево и в других местах. В районе обитают лоси, бобры, кабаны, лисы, зайцы, белки, глухари, тетерева, журавли, рябчики, утки, гуси, лебеди.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д. 15
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилые дома, административные здания, хозяйственные корпуса
Транспортная доступность	Хорошая, асфальтированная дорога
Доступные коммуникации в районе местоположения	Доступны все коммуникации
Экологическая обстановка	Хорошая

¹<https://admindkoms37.gosuslugi.ru>

Местоположение объекта на карте Ивановской области (Яндекс.Карты <https://yandex.ru/maps>)



**8.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях.
Информация о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки**

Описание основных количественно-качественных характеристик, проведено на основании документов, предоставленных Заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН от 21.06.2023 г. № КУВИ-001/2023-143461830

Основные количественно-качественные характеристики объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Характеристика объекта оценки	
Наименование объекта недвижимости	Нежилое здание
Тип объекта	Недвижимость
Адрес местоположение	Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д. 15
Кадастровый номер	37:08:050307:129
Кадастровая стоимость, руб.	30137161,26
Имущественные права	Собственность, № 37-37-04/114/2012-402, 16.05.2012 Оперативное управление, № 37-37-04/265/2011-538, 19.12.2011
Обременения, ограничения прав	Не зарегистрировано
Правообладатели	Ивановская область – собственность Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Ивановский энергетический колледж» – оперативное управление
Год завершения строительства	1974
Общая площадь, кв.м	2 074,5
Этажность	2
Наружные стены	Каменные кирпичные
Фундамент	Данных нет
Перегородки	Данных нет
Перекрытия	Данных нет
Полы	Данных нет
Проемы	Данных нет
Отделка	Данных нет
План-схема застройки объекта оценки по данным тех. документации	Данных нет
Высота строения, м	Данных нет
Строительный объем, м3	Данных нет
Фактическое состояние на дату оценки	Неудовлетворительное, конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
Остаточная стоимость, руб.	Данных нет
Источник информации	- Выписка из ЕГРН от 21.06.2023 г. № КУВИ-001/2023-143461830

9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбираем один из способов использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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 (ФСО № 7).

При установлении наилучшего и наиболее эффективного способа использования оцениваемого объекта необходимо последовательно исследовать четыре приведенных ниже показателя:

1. Физическая возможность - отбор вариантов использования объекта, возможных с точки зрения его физических характеристик.

2. Юридическая допустимость (разрешимость) - отбор вариантов использования объекта, разрешенных с точки зрения законодательства.

3. Экономическая оправданность - отбор физически возможных и юридически допустимых способов использования объекта, являющихся финансово оправданными, то есть, приносящими чистый доход собственнику

4. Максимальная продуктивность - наилучшим и наиболее эффективным способом использования объекта является тот экономически оправданный способ, который обеспечивает либо максимальный доход, либо приводит к максимальной стоимости самого объекта.

Таким образом, Объект оценки возможно использовать только в качестве нежилого.

Далее необходимо определить:

- Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?
- Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?
- Является ли имущество физически пригодным для использования?
- Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?	Итог
торговое	-	-	-	-	-
офисное	-	-	-	-	-
свободное	-	-	-	-	-
производственное	+	+	+	+	+
складское	-	-	-	-	-
На основании проведенного анализа НЭИ, учитывая объемно-планировочные и конструктивные решения, физическое состояние объекта, Оценщик пришел к заключению, что в данный момент времени наиболее рационально использовать объект по его назначению: в качестве объекта производственного назначения					

10. Анализ рынка объектов оценки и других факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

11.1 Картина деловой активности за сентябрь 2024 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

2. Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2024 года».

4. Рост объёма строительных работ в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,5% г/г.

5. Рост объёмов оптовой торговли в сентябре ускорился до +2,7% г/г после +0,8% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +22,3% после +23,7% месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,9% г/г.

6. В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г¹ в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г. По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.

7. В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе¹. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

8. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г. Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г. Объём платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе². К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г. Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню прошлого года на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1%

после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,4% г/г.

9. Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году 8,61% г/г (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на 6,55%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвертый месяц подряд держится на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей. Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале¹. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г).

<https://www.economy.gov.ru>

11.2. Основные показатели социально-экономического развития Ивановской области в январе-октябре 2024 года

	Октябрь 2024г.	Январь- октябрь 2024г.	Октябрь 2024г. в % к		Январь- октябрь 2024г. в % к январю- октябрю 2023г.	Справочно		
			октябрю 2023г.	сентябрю 2024г.		Октябрь 2023г. в % к		Январь- октябрь 2023г. в % к январю- октябрю 2022г.
						октябрю 2022г.	сентябрю 2023г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	108,2	103,5	104,1	111,7	106,9	109,3
Объем работ выполненных по виду деятельности «строи- тельство», млн рублей	5421,6	35376,1	74,8	128,7	72,8	91,9	215,2	112,0
Ввод в действие жилых до- мов, тыс. м ²	18,0	382,3	82,3	35,0	91,1	47,9	66,2	112,9
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн т-км	18,0	155,2	80,5	114,6	85,3	117,7	111,4	115,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	25043,3	236945,9	104,8	101,1	104,0	94,5	98,0	103,8
Оборот общественного пита- ния, млн рублей	809,8	7580,1	103,2	98,3	93,9	92,5	97,1	101,8
Объем платных услуг населе- нию, млн рублей	5962,9	55158,9	103,6	101,9	102,5	102,8	100,6	103,8 ³⁾
Индекс потребительских цен	х	х	109,1	101,0	107,0 ⁴⁾	106,2	100,8	105,6 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	х	х	113,6	100,4	111,7 ⁴⁾	112,8	101,2	111,1 ⁴⁾

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{5,6)}								
номинальная, рублей	47155,9	47073,2	117,0 ⁷⁾	100,9 ⁸⁾	118,2 ⁹⁾	111,8 ¹⁰⁾	100,2 ¹¹⁾	112,4 ¹²⁾
реальная	x	x	107,5 ⁷⁾	100,3 ⁸⁾	109,1 ⁹⁾	106,0 ¹⁰⁾	99,3 ¹¹⁾	107,3 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹³⁾	1,4	x	71,3 ⁷⁾	92,7 ⁸⁾	x	63,6 ¹⁰⁾	90,5 ¹¹⁾	x

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Оперативные данные уточнены на основании данных, полученных по результатам годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

4) Октябрь к декабрю предыдущего года

5) Соответственно за сентябрь 2024 г.

6) Предварительные данные.

7) Сентябрь 2024 г. в процентах к сентябрю 2023 г.

8) Сентябрь 2024 г. в процентах к августу 2024 г.

9) Январь-сентябрь 2024 г. в процентах к январю-сентябрю 2023 г.

10) Сентябрь 2023 г. в процентах к сентябрю 2022 г.

11) Сентябрь 2023 г. в процентах к августу 2023 г.

12) Январь-сентябрь 2023 г. в процентах к январю-сентябрю 2022 г.

13) На конец сентября

<https://37.rosstat.gov.ru>

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта

Оцениваемый объект – Производственный корпус, назначение: нежилое, площадь 2 074,5 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:08:050307:129, по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д. 15.

Таким образом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки – объект производственного назначения.

10.3. Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости. Обоснование значений и диапазонов значений ценообразующих факторов

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретном сегменте рынка в разрезе местоположения, привлекательности объекта недвижимости, благоустроенности оцениваемого объекта и пр.

Ценообразующие факторы

Физические факторы:

- состояние объекта недвижимости;
- год завершения строительства, процент износа;
- объем;
- территориальный пояс, климатический район.

Экспертные оценки применяются обычно оценщиками при:

- определении прибыли предпринимателя в рамках затратного подхода
- определении величины внешнего (экономического) износа в рамках затратного подхода.

11. Подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

Процесс оценки начинается с описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального и определяется наилучшее и наиболее эффективное использование.

Следующий этап – определение стоимости объекта. На данном этапе учитываются все факторы, существенно влияющие как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода: затратный, сравнительный и доходный подход. Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход (ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Согласование результатов оценки

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Заключение о применимости оценочных подходов и методов для целей настоящей оценки.

В процессе работы Оценщик пришел к решению оценить Объект оценки, применив следующие подходы и методы:

№	Наименование	Доходы и методы, применяемые в данном отчете, для определения рыночной стоимости		
1	Производственный корпус, назначение: нежилое, площадь 2 074,5 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:08:050307:129, по адресу: Ивановская область,	Сравнительный (не применялся)	Доходный (не применялся)	Затратный (метод сравнительной единицы)

	Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д. 15			
--	---	--	--	--

Выбор метода оценки

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода рассчитывалась рыночная стоимость недвижимого имущества. Применялся метод сравнения продаж, т.к. имеется информации о ценах на объекты недвижимости, являющимися аналогами объекта оценки.

Выбор метода оценки в рамках доходного подхода

При определении размера рыночной стоимости объекта оценки в данном отчете, оценщик принял решения отказаться от использования **доходного подхода**, ввиду отсутствия необходимой и достоверной информации. Доходный подход не может быть применен, поскольку информация о валовых доходах, постоянных и переменных затратах является закрытой. Помимо этого, подход будет содержать большое количество допущений, что в итоге приведет к недостоверному результату.

Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Выбор метода оценки в рамках затратного подхода

В рамках затратного подхода рассчитывается рыночная стоимость объекта оценки без учета прав на земельный участок. Для оценки объекта оценки применяется метод сравнительной единицы, поскольку есть сопоставимые аналоги в сборниках, применяется к нежилому зданию и сооружению.

12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

12.1. Расчет рыночной стоимости затратным подходом

В рамках затратного подхода применяется метод сравнительной единицы для следующих объектов оценки:

- Производственный корпус, назначение: нежилое, площадь 2 074,5 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:08:050307:129, по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д. 15.

Метод сравнительной единицы – этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

В качестве аналогов используются объекты из сборника Укрупненных Показателей Восстановительной Стоимости. Основным критерием при поиске аналога является группа капитальности (т.е. конструктив объекта аналога) и коммуникации.

$$C_v = ВБ69 \times Кб \times Кк \times К1 \times К2 \times К3 \times К4 \times К5 \times ПП, \text{ где}$$

ВБ69 – стоимость восстановления 1 м³ объекта недвижимости²;

Местоположение объекта оценки – Ивановская область, что соответствует 1 территориальной зоне³

Приложение 3. Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов

Распределение

отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы

для переоценки основных фондов

Наименование	Территори- альные пояса	Климатиче- ский район
Ивановская область	1	II

Кб (коэффициент на различие в элементах благоустройства). Объект-аналог, взятый из Сборника УПВС для здания по характеристикам отличается от объекта оценки по элементу «отопление», в соответствии с примечаниями сборника УПВС восстановительная стоимость сооружения уменьшается на 0,8 руб. для 1-5 поясов;

Ккр (коэфф. климатический) - вследствие различных требований, предъявляемых к отдельным конструкциям зданий и некоторым сооружениям в разных климатических условиях (глубина заложения фундаментов, толщина стен, утепление чердачных перекрытий и др.), а также различных размеров удорожания стоимости строительства при производстве работ в зимнее время в сборниках вся территория Российской Федерации разбита на четыре климатических района. Восстановительная стоимость в УПВС определена для II климатического района. Для других климатических районов к единичной стоимости применяются поправочные коэффициенты. Ивановская область отнесена, согласно УПВС, ко II климатическому району;

²Таблица 33. Группа капитальности II — УПВС Онлайн — Электронная версия (upvs-online.ru)

³Приложение 3. Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов — УПВС Онлайн — Электронная версия (upvs-online.ru)

К1 (И1969-1984) Отраслевой индекс изменения сметной стоимости СМР (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г. «ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ»);

<https://upvs-online.ru/indeksy/postanovlenie-gosstroja-sssr-94-ot-11-05-1983-g/>

Приложение N 1 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94

ИНДЕКСЫ

ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО — МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ

НАРОДНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ	1,17
----------------------	------

К2 (И1969-1984) Территориальный коэффициент (Приложение N2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N94 «ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ К ИНДЕКСАМ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ, УЧИТЫВАЮЩИЕ ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОБЛАСТЯМ, КРАЯМ, АВТОНОМНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, СОЮЗНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, НЕ ИМЕЮЩИМ ОБЛАСТНОГО ДЕЛЕНИЯ»);

<https://upvs-online.ru/indeksy/postanovlenie-gosstroja-sssr-94-ot-11-05-1983-g/>

Приложение N 2

к Постановлению Госстроя СССР

от 11 мая 1983 г. N 94

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ К ИНДЕКСАМ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ, УЧИТЫВАЮЩИЕ ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО — МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОБЛАСТЯМ, КРАЯМ, АВТОНОМНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, СОЮЗНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, НЕ ИМЕЮЩИМ ОБЛАСТНОГО ДЕЛЕНИЯ

I. Области, края, автономные республики, союзные республики, не имеющие областного деления, в границах ЕРЕР-84

Ивановская область	1,05
--------------------	------

К3 (И1984-1991) Отраслевой индекс изменения сметной стоимости СМР (Приложение к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д «ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ, ПРОЧИХ ЗАТРАТ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ»);

<https://upvs-online.ru/indeksy/pismo-gosstroja-sssr-14-d-ot-06-09-1990/>

ИНДЕКСЫ

ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ

НАРОДНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ	1,61
----------------------	------

К4 (И1984-1991) Территориальный коэффициент (Приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. N НА-4/226 «ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ К ИНДЕКСАМ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ (КРОМЕ ОТРАСЛИ "ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО"), УЧИТЫВАЮЩИЕ ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОБЛАСТЯМ, КРАЯМ, АВТОНОМНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, СОЮЗНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, НЕ ИМЕЮЩИМ ОБЛАСТНОГО ДЕЛЕНИЯ»);

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ

К ИНДЕКСАМ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ (КРОМЕ ОТРАСЛИ «ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО»), УЧИТЫВАЮЩИЕ ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОБЛАСТЯМ, КРАЯМ, АВТОНОМНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, СОЮЗНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, НЕ ИМЕЮЩИМ ОБЛАСТНОГО ДЕЛЕНИЯ

Ивановская область	0,95
--------------------	------

К5 (И1991-2019) Индекс изменения сметной стоимости в строительстве к стоимости СМР на 2 квартал 2019 года.

<https://files.stroyinf.ru/Data1/57/57357/>

Приложение 1
к письму Минрегиона России
от 20.01.2010 № 1289-СК/08

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ,
в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов
на I квартал 2010 года (без НДС)

№ №	Наименование региона	Индекс на СМР к 1991 г. (без НДС)	Индекс на СМР к ТЕР-2001 (без НДС)	В том числе			Индекс на СМР к ФЕР-2001 (без НДС)	В том числе		
				Мате- риалы	Оплата труда	Эксп. маш. и меж.		Мате- риалы	Оплата труда	Экспл. маш. и мех.
5	Ивановская область	62,92	6,02	4,97	11,17	4,43	5,75	4,95	8,99	4,68

<https://www.e-smeta.ru/index/1660-smr-osnb-bazy2-1kv2023-let4125.html>

N п/п	Субъект Российской Федерации	Индексы к ОСНБЖ-2001		
		Производственные здания и сооружения		
		Оплата труда <3>	Материалы, изделия и конструкции	Эксплуатация машин и механизмов
1	2	3	4	5
5	Ивановская область	28,99	9,62	15,60

ИНДЕКС НА 4 КВАРТАЛ 2024 Г.

Год	Источник информации	Индекс
I кв 2010/1991	Письмо от 20.01.2010 № 1289-СК/08 (http://files.stroyinf.ru/Data1/57/57357/)	62,92
I кв 2010/2001		6,02
	2001/1991	10,45
4 кв 2024/2001	Прогнозные индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2021 года ⁴	9,62
	Индекс перехода 4 кв 2024	100,53

III - Прибыль предпринимателя - предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Расчет прибыли застройщика, в идеальном случае, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне. Прибыль предпринимателя принимается на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». - ООО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020г., г.Нижний Новгород, с.61 в размере 15% для городов с численностью населения менее 500 тыс.чел.

⁴<http://www.ocenchik.ru/docs/3582-indexy-smr-pnr-fer-ter-1kv2021-let6799.html#pfo>

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях
в строительство объектов и границы интервалов по
отдельным городам⁵**

Таблица 18

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15%	11%	19%
2	Санкт-Петербург	16%	13%	18%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15%	11%	19%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15%	11%	19%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15%	11%	19%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15%	11%	19%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15%	11%	19%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	16%	11%	20%

Определение накопленного износа

Расчет совокупного износа производится методом разбивки по составляющим. Суммарные потери стоимости от одновременного влияния различных видов износа определяются по формуле:

$$\text{Исов} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифунк}) * (1 - \text{Ивнеш}), \text{ где:}$$

Исов – совокупный износ (%);

Ифиз – физический износ;

Ифунк – функциональное устаревание;

Ивнеш – внешнее устаревание.

Удельные веса приняты на основании данных аналога.

Исходя из нормативного документа «Методика определения износа гражданских зданий» (утв. приказом по Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404) техническое состояние объекта оценки оценивается как «неудовлетворительное» (эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта).

ФИ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90

61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-
Примечание. Физический износ газового и лифтового оборудования определяется специализированными эксплуатационными организациями в соответствии с ведомственными инструкциями.			

Таким образом для дальнейшей эксплуатации объекта оценки необходимы затраты на капитальный ремонт. В соответствии данными нормативного документа «Методика определения износа гражданских зданий» (утв. приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404) техническое состояние объекта оценки оценивается как «неудовлетворительное» (эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта), компенсация затрат на восстановление объекта оценки для дальнейшей эксплуатации составит 38-90% от восстановительной стоимости. Оценщик экспертно принимает объем капитальных затрат на восстановление объекта оценки равным **90,0% (как крайнее значение)**.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

	Аналог	https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-6-zdaniya-i-sooruzheniya-vysshih-i-srednih-specialnyh-uchebnyh-zavedenij/razdel-i-vysshie-i-srednie-specialnye-uchebnye-zavedeniya/tablica-26-remeslennye-uchilishha-kirpichnye-dvuh-treh-i-chetyrehjetazhnye/
№ п/п	Показатели	Значение
1	Объект	Производственный корпус, назначение: нежилое, площадь 2 074,5 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:08:050307:129, по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д. 15
3	Объем, куб.м	5186,250
4	№ сборника УПВС	6
5	№ таблицы УПВС	26
6	Стоимость измерительная по таблице, руб.	25,70
7	Кб, руб	0,80
8	Корректировка на отсутствие фундамента	1,00
9	Скорректированная стоимость 1 куб. м. объекта, руб.	20,56
10	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	106 629,30
11	Поправки к стоимости (переводные коэффициенты к ценам 4 кв. 2024 года):	
10.1	Ккр	1,00
11.2	K1 (И1969-1984)	1,17
11.3	K2 (И1969-1984)	1,05
11.4	K3 (И1984-1991)	1,61
11.5	K4 (И1984-1991)	0,95
11.6	K5 (И1991-2023)	100,53
12	ПП	1,15
13	НДС	1,20

14	Восстановительная стоимость, руб., с НДС	27 795 595,00
15	Накопленный износ, %	64,78%
15.1	Физический износ, %	37,50%
15.2	Функциональное устаревание, %	15,00%
15.3	Внешнее устаревание, %	33,70%
18	Стоимость затрат на капитальный ремонт, руб.	25 293 991
19	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	2 501 600,00
20	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	2 084 666,67

Рыночная стоимость объекта оценки: Производственный корпус, назначение: нежилое, площадь 2 074,5 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:08:050307:129, по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д. 15, рассчитанная методологией затратного подхода на дату оценки составила 2 501 600,00 рублей.

13. Согласование результатов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта использовался один подход – затратный.

В связи с тем, что для оценки стоимости объекта оценки применялся один подход, согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки

№	Объект оценки	Результаты подходов			Результаты согласования
		Затратный, руб.	Сравнительный, руб.	Доходный, руб.	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки
1	Производственный корпус, назначение: нежилое, площадь 2 074,5 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:08:050307:129, по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д. 15	2 501 600,00	Не применялся	Не применялся	2 501 600,00

14. Выводы

В ходе выполнения задания на оценку была рассчитана рыночная стоимость объекта оценки:

Оценка произведена по состоянию на дату: **19 февраля 2025 г.**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Производственный корпус, назначение: нежилое, площадь 2 074,5 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:08:050307:129, по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д. 15	<i>2 501 600,00 (два миллиона пятьсот одна тысяча шестьсот) рублей 00 копеек</i>	<i>2 084 666,67 (два миллиона восемьдесят четыре тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек</i>

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» (135-ФЗ, статья 12).

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Заявление о соответствии:

Подписавшие данный Отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, достоверны и соответствуют действительности лишь в указанных в настоящем тексте целях и на дату оценки.

2. Содержащийся в отчете аналитический материал, выводы, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и должны трактоваться только в полном контексте с ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего отчета.

3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам, руководствуясь нормами профессиональной этики.

4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

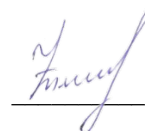
5. Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации в области оценки имущества.

6. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям федеральных стандартов оценки, являющихся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ.

7. Оценка произведена на основании анализа рынка соответствующих видов имущества на дату оценки.

8. Копия отчета хранится в архиве Оценщиков до истечения срока исковой давности.

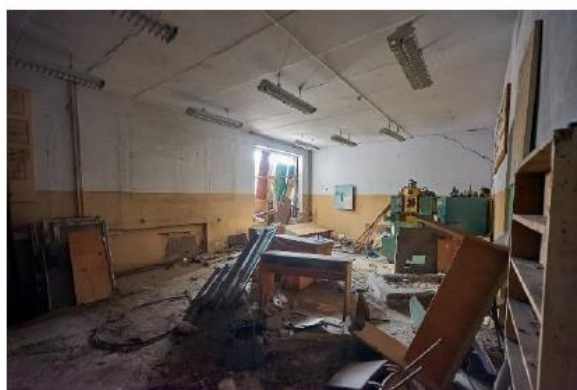
Оценщик, действующий член
Ассоциации РОО «Русское общество оценщиков»



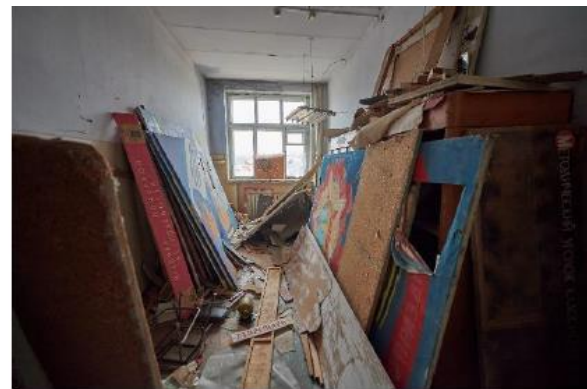
Н.Д. Тимофеева

15. Приложение

15.1 Фотоматериалы











15.2 Копии используемых материалов и распечаток

Копии страниц справочных материалов

upvs-online.ru

УПВС Онлайн — Электронная версия — Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основ...

УПВС
Сборники онлайн

УПВС Онлайн — Электронная версия
Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов

[Сборники УПВС](#) [Полезное](#) [Поддержать проект](#)

УПВС Онлайн - Электронная версия

УПВС — Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений
Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.
[Общая часть, инструкция по переоценке и определению износа, консультации по вопросам оценки недвижимости](#)

- Сборник 1: Здания и сооружения предприятий черной металлургии
- Сборник 2: Здания и сооружения предприятий цветной металлургии
- Сборник 3: Здания и сооружения угольной и сланцевой промышленности
- Сборник 4: Здания и сооружения нефтяной промышленности
- Сборник 5: Здания и сооружения электрических станций, электрических и тепловых сетей
- Сборник 6: Здания и сооружения химической промышленности
- Сборник 7: Здания и сооружения машиностроительной промышленности
- Сборник 8: Здания и сооружения промышленных строительных материалов
- Сборник 9: Здания и сооружения лесной, бумажной, деревообрабатывающей и лесохимической промышленности
- Сборник 10: Зданий и сооружений пищевой промышленности
- Сборник 11: Здания и сооружения мясной и молочной промышленности
- Сборник 12: Здания и сооружения рыбной промышленности
- Сборник 13: Здания и сооружения зернохранилищ и предприятий мукомольной промышленности
- Сборник 14: Здания и сооружения легкой и текстильной промышленности
- Сборник 15: Здания и сооружения полиграфической и кинематографической промышленности
- Сборник 16: Здания и сооружения торфяной промышленности
- Сборник 17: Здания и сооружения медицинской промышленности
- Сборник 18 и 18ПД: Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. Передвижные домики, имеющиеся во многих отраслях промышленности
- Сборник 19: Сооружения, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства
- Сборник 20: Морские и речные портовые, судодельные и судостроительные сооружения и здания
- Сборник 21: Здания и сооружений железнодорожного транспорта
- Сборник 22: Здания и сооружения метрополитена
- Сборник 23: Здания и сооружения автомобильного транспорта и автомобильных дорог
- Сборник 24: Здания и сооружения аэропортов гражданского воздушного флота
- Сборник 25: Здания и сооружения связи
- Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях

ПОИСК ПО САЙТУ

**БАЗА
ОСМОТРИКОВ**
osmotr-ocenka.ru
СОЗДАЕТСЯ БАЗА
СПЕЦИАЛИСТОВ ПО ОСМОТРУ
В РЕГИОНАХ РОССИИ
РЕГИСТРАЦИЯ

ПОДЕЛИТЬСЯ

ПОЛЕЗНОЕ

- ВОН 53-88 (р), ФСО, ФЗ №135 и многое другое теперь на сайте УПВС-онлайн

15.3. Документы, предоставленные Заказчиком

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии полное наименование органа регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.06.2023г. поступившего на рассмотрение 21.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.06.2023г. № КУВИ-001/2023-143461830			
Кадастровый номер:	37:08:050307:129		
Номер кадастрового квартала:	37:08:050307		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24-213-002-000009720:0200; Условный номер 37-37-04/265/2011-538; Иной номер 972		
Адрес:	Ивановская область, Комсомольский район, г. Комсомольск, ул. Первомайская, д. 15		
Площадь, м2:	2074.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	производственный корпус		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1974		
Кадастровая стоимость, руб:	30137161.26		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:08:050307:317		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют		
Получатель выписки:	Нечаева Роза Давидовна, действующий(ая) на основании документа "Приказ о назначении (руководителя или иного уполномоченного лица)" от имени заявителя ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИВАНОВСКИЙ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ", 3729010186		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 2094B7974B3CABE1F67A3M7CFA06A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		Раздел 2 Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.06.2023г. № КУВИ-001/2023-143461830			
Кадастровый номер:	37:08:050307:129		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-04/114/2012-402 16.05.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИВАНОВСКИЙ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ", ИНН: 3729010186, ОГРН: 1023700562302
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 37-37-04/265/2011-538 19.12.2011 00:00:00
3	Документы-основания	3.2	Распоряжение "О закреплении федерального государственного имущества на праве оперативного управления", № 640, выдан 22.11.2004 Распоряжение "О внесении изменений в распоряжение Территориального управления Министерства имущества отношений РФ по Ивановской области от 22.11.2004 №640", № 431, выдан 24.11.2011
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 2094B7974B3CABE1F67A3M7CFA06A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

		Здание		Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4				
21.06.2023г. № КУВИ-001/2023-143461830				
Кадастровый номер:		37:08:050307:129		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют	
11	Правоприращения 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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30487974E3A6E1F07A347C8A06A7B Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Раз на 2 листах
 Главный специалист
 Северова С.А.

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4		
21.06.2023г. № КУВИ-001/2023-143461830					
Кадастровый номер:		37:08:050307:129			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)					
					
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:				

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30487974E3A6E1F07A347C8A06A7B Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

МКУ МФЦ в городе Иваново

21.06.2023

22.06.2023

14:16



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 010518 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 010518 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Тимофеева Наталья Дмитриевна
Паспортные данные: Сер. 5717 №647331 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми (код подразделения - 590-008) 11.10.2017
Адрес регистрации: 614083, Пермский край, г. Пермь, ул. Балканская, д. 207, к/дф. 53
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Патристка, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-insk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципального округа Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2д, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При уплате страховой премии, настоящий Договор считается не действующим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Тимофеева Наталья Дмитриевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщика:  В. В. Васьчев

Начальник Отдела сопровождения

СПАО «ИНГОССТРАХ»



**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-743-181655/24

05.12.2024 г.

г. Пермь

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРАЙМ
КОНСАЛТИНГ"
614022 г.Пермь, ул.Карпинского, д.17, оф.143
ИНН 5905062813
E-mail: proserviceperm@yandex.ru
Тел.: 83422796463
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
E-mail: prof-msk@ingos.ru
Тел.: +7(499)973-92-03
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ).
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «27» декабря 2024 года по «26» декабря 2025 года, обе даты включительно, при условии
оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные
претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных
Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после
27.12.2019г.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому
случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на
защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч)
рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 8 200,00 (восемь тысяч двести рублей 00 копеек)
рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом
в соответствии с выставленным счетом в срок по 27.12.2024 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата
уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-
либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования
ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в
настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его
неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила
страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия
врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 7. ТРЕТЬИ ЛИЦА** 7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем
(оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления
ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы,
связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан
(физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов
Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда
имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной
деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской
Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с
риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными
расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь
понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда

Страхователь _____

Страховщик _____



(убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

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

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

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

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

12.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя: _____

Кашкина А.С.
Генеральный директор
на осн. Устава

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Якушев В.И.
Руководитель направления
Отдела корпоративного страхования
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Пермском крае
на осн. Доверенности № 1235291 713/24 от 29.01.2024 г.



