

УТВЕРЖДАЮ

**Ген. Директор Общества с ограниченной
ответственностью
«ПРАЙМ
КОНСАЛТИНГ»**



Кашкина А.С.

**государственный контракт № 2ЭА от
10.05.2022 г.**

ОТЧЕТ № 1831/01-А

об определении рыночной стоимости

**недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19**

ДАТА ОЦЕНКИ: 05.12.2022 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 05.12.2022 г.

ЗАКАЗЧИК: Департамент управления имуществом Ивановской области

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»

Пермь, 2022 г.

Уважаемая Елена Александровна!

Согласно государственному контракту № 2ЭА от 16.05.2022 года, ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ» произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19.

Оценка проведена по состоянию на **05 декабря 2022 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:

№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Здание, наименование – Котельная, кадастровый номер 37:07:033001:5, назначение: нежилое, площадь 45.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	396 000,0	475 200,0
2	Здание, наименование – Кухня, кадастровый номер 37:07:033001:4, назначение: нежилое, площадь 30.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	266 600,0	319 920,0
3	Здание, наименование – Стационар ЖОСУ, кадастровый номер 37:07:033001:7, назначение: нежилое, площадь 259.1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	803 500,0	964 200,0
4	Здание, наименование – Гараж, кадастровый номер 37:07:033001:8, назначение: нежилое, площадь 20.2 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	174 300,0	209 160,0
5	Земельный участок с кадастровым номером: 37:07:033005:103, площадь: 8825 +/- 9 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Поликлиники; ФАП; спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без); отдельно стоящий или встроенный гараж; котельные; гараж; котельные	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Обл. Ивановская, р-н Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, дом 19.	644 700,0	644 700,0 (НДС не облагается)

№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
			<i>2 285 100,00 (два миллиона двести восемьдесят пять тысяч сто)</i>	<i>2 613 180,00 (два миллиона шестьсот тринадцать тысяч сто восемьдесят)</i>
	<i>Итого:</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 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки.

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»

05.12.2022 г.



А.С. Кашкина

Содержание

1. Основные факты и выводы	5
2. Задание на оценку	8
3. Сведения о заказчике оценки, исполнителе, оценщике, привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	10
4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки	12
5. Применяемые стандарты и правила оценки	13
6. Этапы проведения оценки	14
7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	15
8. Основные понятия и определения	16
9. Описание объектов оценки	18
10. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	21
11. Анализ рынка объектов оценки и других факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	22
12. Подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества	27
13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	29
14. Согласование результатов	42
15. Выводы	43

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Величина рыночной стоимости
Объекты	<p>- Здание, наименование – Котельная, кадастровый номер 37:07:033001:5, назначение: нежилое, площадь 45.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, в том числе подземных 0, по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19;</p> <p>- Здание, наименование – Кухня, кадастровый номер 37:07:033001:4, назначение: нежилое, площадь 30.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19;</p> <p>- Здание, наименование – Станционар ЖОСУ, кадастровый номер 37:07:033001:7, назначение: нежилое, площадь 259.1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19;</p> <p>- Здание, наименование – Гараж, кадастровый номер 37:07:033001:8, назначение: нежилое, площадь 20.2 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19;</p> <p>- Земельный участок с кадастровым номером: 37:07:033005:103, площадь: 8825 +/- 9 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Поликлиники; ФАП; спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без); отдельно стоящий или встроенный гараж; котельные гараж; котельные, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Обл. Ивановская, р-н Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, дом 19</p>
Заказчик	Департамент управления имуществом Ивановской области
Правообладатель	Ивановская область
Основания для проведения оценки	Государственный контракт № 2ЭА от 16.05.2022г.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	05 декабря 2022 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Объекты	Результат оценки при затратном подходе, руб.	Результат оценки при сравнительном подходе, руб.	Результат оценки при доходном подходе, руб.
1	Здание, наименование – Котельная, кадастровый номер 37:07:033001:5, назначение: нежилое, площадь 45.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	475 200,0	Не применялся	Не применялся
2	Здание, наименование – Кухня, кадастровый номер 37:07:033001:4, назначение: нежилое, площадь 30.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	319 920,0	Не применялся	Не применялся
3	Здание, наименование – Станционар ЖОСУ, кадастровый номер 37:07:033001:7, назначение: нежилое, площадь 259.1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	964 200,0	Не применялся	Не применялся

№	Объекты	Результат оценки при затратном подходе, руб.	Результат оценки при сравнительном подходе, руб.	Результат оценки при доходном подходе, руб.
4	Здание, наименование – Гараж, кадастровый номер 37:07:033001:8, назначение: нежилое, площадь 20.2 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	209 160,0	Не применялся	Не применялся
5	Земельный участок с кадастровым номером: 37:07:033005:103, площадь: 8825 +/- 9 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Поликлиники; ФАП; спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без); отдельно стоящий или встроенный гараж; котельные	Не применялся	644 700,0	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Величина рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19, определенная по состоянию 05 декабря 2022 года, составляет (округленно):

№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Здание, наименование – Котельная, кадастровый номер 37:07:033001:5, назначение: нежилое, площадь 45.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	396 000,0	475 200,0
2	Здание, наименование – Кухня, кадастровый номер 37:07:033001:4, назначение: нежилое, площадь 30.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	266 600,0	319 920,0
3	Здание, наименование – Станционар ЖОСУ, кадастровый номер 37:07:033001:7, назначение: нежилое, площадь 259.1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	803 500,0	964 200,0
4	Здание, наименование – Гараж, кадастровый номер 37:07:033001:8, назначение: нежилое, площадь 20.2 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	174 300,0	209 160,0

№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
5	Земельный участок с кадастровым номером: 37:07:033005:103, площадь: 8825 +/- 9 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Поликлиники; ФАП; спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без); отдельно стоящий или встроенный гараж; котельные; котельные	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Обл. Ивановская, р-н Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, дом 19	644 700,0	644 700,0 (НДС не облагается)
Итого:			2 285 100,00 (два миллиона двести восемьдесят пять тысяч сто)	2 613 180,00 (два миллиона шестьсот тринадцать тысяч сто восемьдесят)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений, с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев (ст. 12 Федеральный Закон «Об оценочной деятельности» от 20 декабря 1998 года № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015)). По истечении указанного срока результаты оценки рекомендуется не использовать.

Пределы использования оценки

Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

2. Задание на оценку

Объект оценки

Величина рыночной стоимости

Состав объектов

- Здание, наименование – Котельная, кадастровый номер 37:07:033001:5, назначение: нежилое, площадь 45.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, в том числе подземных 0, по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19;

- Здание, наименование – Кухня, кадастровый номер 37:07:033001:4, назначение: нежилое, площадь 30.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19;

- Здание, наименование – Станционар ЖОСУ, кадастровый номер 37:07:033001:7, назначение: нежилое, площадь 259.1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19;

- Здание, наименование – Гараж, кадастровый номер 37:07:033001:8, назначение: нежилое, площадь 20.2 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19;

- Земельный участок с кадастровым номером: 37:07:033005:103, площадь: 8825 +/- 9 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Поликлиники; ФАП; спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без); отдельно стоящий или встроенный гараж; котельные гараж; котельные, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Обл. Ивановская, р-н Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, дом 19.

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 N 135-ФЗ: «...Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Характеристики объекта и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.

Согласно заданию на оценку, рыночная стоимость определяется без учета ограничений и обременений.

Цель оценки

Целью оценки является определение величины рыночной стоимости недвижимого имущества.

Предполагаемое использование результатов оценки

Предполагаемое использование результатов оценки – принятие управленческого решения.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 05 декабря 2022

г.

Дата обследования объекта: 05 декабря 2022 г.

Срок проведения оценки: 16 мая 2022 г. – 05 декабря 2022 г.

Дата составления отчета: 05 декабря 2022 г.

Тип выпускаемого отчета: Полный отчет. Письменная форма.

Основание для проведения оценки: Государственный контракт № 2ЭА от 16.05.2022г

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:

Информация, предоставлена Заказчиком 16.05.2022 г., подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.

Сведения о привлекаемых к проведению оценки отраслевых специалистах и организациях:

Не привлекались

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений, с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев (ст. 12 Федеральный Закон «Об оценочной деятельности» от 20 декабря 1998 года № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015)). По истечении указанного срока результаты оценки рекомендуется не использовать.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Согласно п.9 Задания на оценку (Приложение 1 к Договору), по согласованию сторон, после проведения процедуры согласования, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

Оценка объектов оценки произведена без учета ограничений и обременений.

Ликвидность объекта оценки

Степень ликвидности объекта оценивается как ниже среднего, срок экспозиции аналогичных объектов коммерческой недвижимости составляет от 4-6 месяцев.

3. Сведения о заказчике оценки, исполнителе, оценщике, привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

О Заказчике	
Наименование	<p>Департамент управления имуществом Ивановской области Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 ОГРН 1023700531800 Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области), Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново, БИК 012406500, Кор/счет 40102810645370000025 Казн счет 03221643240000003300 / л/сч 03332000760 ИНН 3728021266 КПП 370201001 / ОКПО 00089187 Телефон +7 (4932) 32-97-09 / E-mail dui@ivreg.ru</p>
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	<p>Диплом о профессиональной переподготовке по курсу "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" № 1436 № 592411916215 от 17 июня 2020 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018808-1 от 05.04.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<p>Страховой полис № 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-010518 от 10.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика. Страховая компания СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса с 01 января 2022 по 30 июня 2023 г. Страховая сумма: 300 000,00 (триста тысяч) рублей 00 копеек.</p>
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018808-1 от 05.04.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Контактный телефон оценщика	89082406893
Электронный почтовый адрес	tatatimof@yandex.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Сведения о независимости оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Фамилия, имя, отчество оценщика	Гурьянова Елена Владимировна
Местонахождение оценщика (фактический адрес)	614026, г. Пермь, ул. Александра Щербакова д.82А кв.4
Информация о членстве в СРО оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет». № 2323 от 30.12.2016г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Оценщик имеет высшее профессиональное образование по специальности «Антикризисное управление», что подтверждается следующими документами: - государственный диплом государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российский государственный профессионально-педагогический университет» ВСГ 3780741, выдан 03 июля 2010 г. - диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка стоимости предприятия</p>

	(бизнеса)», № 592401723687, выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» 04 июня 2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №2000SB-4001499 страхования ответственности оценщика, дата выдачи 31.05.2020г., срок действия с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г., выдан САО «ВСК». Страховая сумма 300 000,00 (триста тысяч) рублей 00 копеек.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022615-1 от 25.06.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Контактный телефон оценщика	+7 (922) 33-98-505
Электронный почтовый адрес	3398505@mail.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
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 № 433-743-122784//21 от 02.12.2021 г. обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Страховая компания «Ингострах». Срок действия договора с 27 декабря 2021 г. по 26 декабря 2022 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Тимофеева Наталья Дмитриевна 2. Гурьянова Елена Владимировна
Степень участия оценщика в проведении оценки Объекта оценки	Осмотр Объекта оценки – Н.Д. Тимофеева (не проводился) Проведение расчетов – Н.Д. Тимофеева Составление отчета – Н.Д. Тимофеева
Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах	Сторонние специалисты не привлекались

4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

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 Договором на оценку. 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. Применяемые стандарты и правила 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. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015), утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р.
8. Обоснование применения стандартов оценки
9. ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 20 декабря 1998 года № 135-ФЗ (в ред. Федерального закона от 28.12.2010 N 431-ФЗ): «Оценщик обязан:
10. быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
11. соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;
12. соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;
13. сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
14. обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
15. представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
16. представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона, а также сведения о любых изменениях этой информации;
17. представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
18. не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
19. в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;
20. по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

6. Этапы 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

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

1. Информация, предоставленная заказчиком оценки.
2. Нормативные документы и специализированная литература.
3. Периодические печатные издания.
4. Базы данных агентств недвижимости, аналитических и информационных агентств.
5. Ресурсы сети Интернет.
6. Примечание.
7. Ссылки на конкретные источники информации приводятся в соответствующих разделах, пунктах и подпунктах настоящего отчета. Полный перечень использованных законодательных, нормативных документов и специализированной литературы представлен в разделе «Литература» настоящего отчета.

8. Основные понятия и определения

Аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.¹

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) — это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки².

Допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки³.

Итоговая величина стоимости объекта оценки — стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.⁴

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет⁵.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод** проведения оценки объекта оценки — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке⁶.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

- *Доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁷.

- *Сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁸.

- *Затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний⁹.

Право собственности, включает право владения, пользования и распоряжения 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 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.¹⁰

¹ Федеральный стандарт оценки №1, п.10

² Федеральный стандарт оценки №1, п.8

³ Федеральный стандарт оценки №1, п.9

⁴ Федеральный стандарт оценки №1, п.6

⁵ Федеральный стандарт оценки №3, п.3

⁶ Федеральный стандарт оценки №1, п.7, 11

⁷ Федеральный стандарт оценки №1, п.15

⁸ Федеральный стандарт оценки №1, п.12

⁹ Федеральный стандарт оценки №1, п.18

¹⁰ Гражданский кодекс РФ, часть 1 (ст. 209)

Общая долевая собственность¹¹ - это собственность двух и более лиц, чьи доли в праве собственности определены законом или договором. Право общей долевой собственности предоставляет сособственникам возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, которое является единым целым.

Рыночная стоимость объекта оценки¹² - 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;
- (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
- 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.

Риск ликвидности – риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако, чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену.¹³

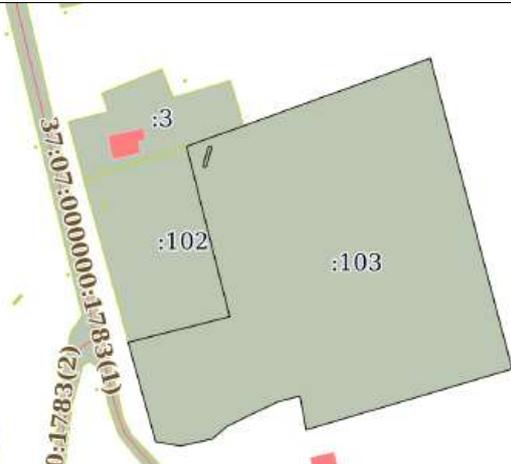
¹¹Гражданский кодекс РФ, часть 1 (ст. 244)

¹² Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст.3.

¹³Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»

9. Описание объектов оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя			
Характеристика объекта оценки				
Наименование объекта недвижимости	Котельная	Кухня	Стационар ЖОСУ	Гараж
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Адрес местоположение	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19			
Кадастровый номер	37:07:033001:5	37:07:033001:4	37:07:033001:7	37:07:033001:8
Кадастровая стоимость, руб.	204600.17	321505.85	1040110.31	29203.95
Имущественные права	Собственность, № 37-37-05/160/2013-012 от 24.04.2013 00:00:00	Собственность, № 37-37-05/160/2013-014 от 24.04.2013 00:00:00	Собственность, № 37-37-05/160/2013-015 от 24.04.2013 00:00:00	Собственность, № 37-37-05/160/2013-013 от 24.04.2013 00:00:00
Обременения, ограничения прав	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Правообладатели	Ивановская область			
Год постройки здания	1969	1965	1969	данных нет
Общая площадь здания, кв.м.	45.9	30.9	259.1	20.2
Этажность	1	1	1	1
Наружные стены	Кирпичные	Рубленые	Кирпичные	Кирпичные
Фундамент	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет
Перегородки	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет
Перекрытия	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет
Полы	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет
Проемы	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет
Коммуникации	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет
План-схема застройки объекта оценки по данным тех. документации	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет
Высота строения, м	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет
Строительный объем, м3	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет
Физическое состояние	данных нет	данных нет	данных нет	данных нет
Фактическое состояние на дату оценки	неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт (по фотоматериалам), эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта			
Остаточная стоимость, руб.	данных нет	данных нет		
Источник информации	- Выписка ЕГРН от 27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113024971 - Фотоматериалы	- Выписка из ЕГРН от 27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113022013 - Фотоматериалы	- Выписка из ЕГРН от 27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113011340 - Фотоматериалы	- Выписка из ЕГРН от 27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113023189 - Фотоматериалы
Сведения о земельном участке, в пределах которого расположен объект оценки				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости в пределах, которых расположен объект недвижимости	37:07:033005:103 (Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Поликлиники; ФАП; спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без); отдельно стоящий или встроенный гараж; котельные)			

Показатель	Описание или характеристика показателя
Площадь земельного участка, в пределах которых расположен объект недвижимости, кв.м	8825 +/- 9
Имущественные права на земельный участок	Собственность № 37-37-05/160/2013-011 от 24.04.2013 00:00:00
Правообладатели	Ивановская область
Обременения, ограничения прав	Не зарегистрировано
Местоположение объекта оценки на плане земельного участка	
Источник информации	- Выписка из ЕГРН от 27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113027025 - Данные открытых интернет источников

Анализ местоположения объектов

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ:

Ивановская область - регион России, который относится к Центральному федеральному округу.

Столицей области является Иваново, признанный одним из самых благоустроенных городов центральной части страны.

Данный субъект РФ граничит с Владимирской, Костромской, Нижегородской и Ярославской областями.

Площадь региона составляет 21,4 тысячу квадратных километров.

Численность населения Ивановской области на 2017 год составила 1023 тысячи человек.

Национальный состав региона: русские - 90,6%, украинцы - 1%, татары - 0,8%.

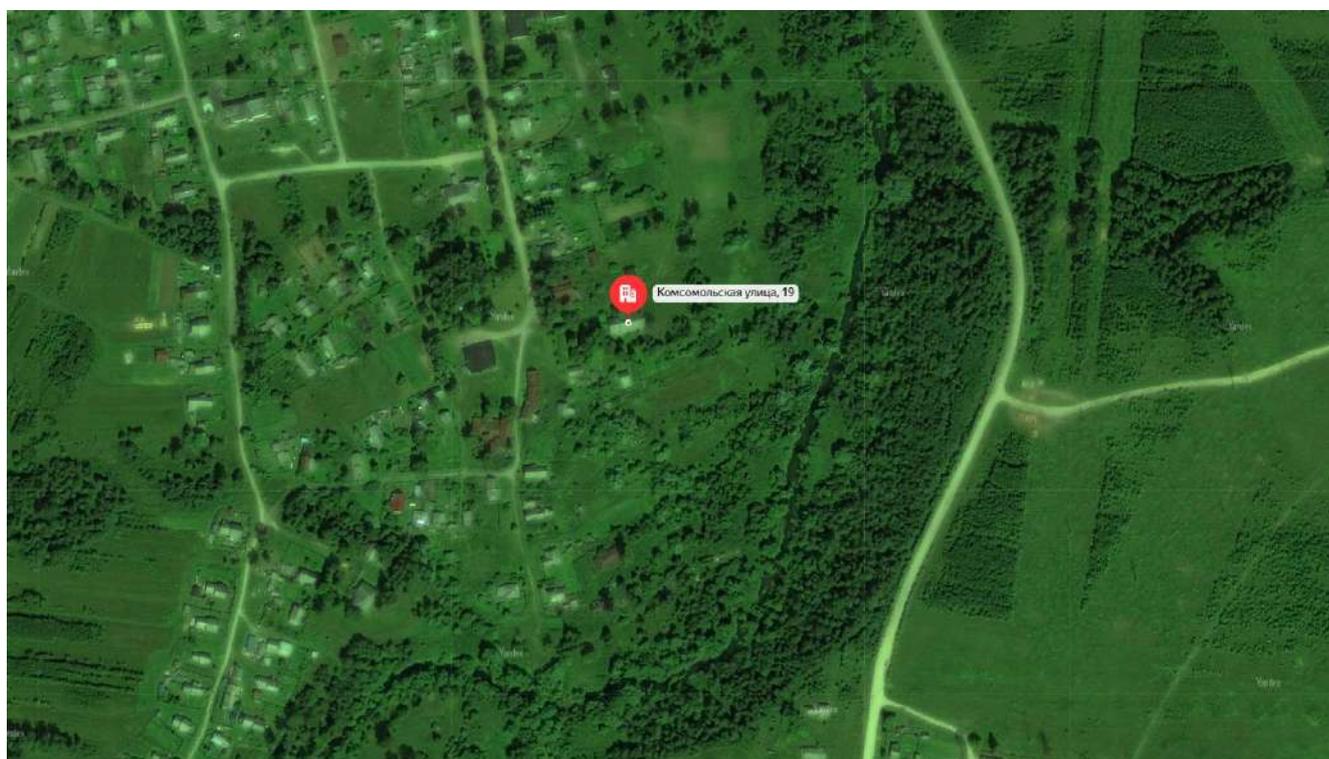
Климат области преимущественно умеренно континентальный. Зимы продолжительные и умеренно холодные. Средняя температура в зимний период составляет от -5 до -9 градусов.

Лето недолгое и умеренно теплое. Летом средняя температура составляет от +16 до +20 градусов.

Крупные промышленные предприятия: ОАО «Автокран», Шуйский металлопрокатный завод, ОАО «Строммашина», ОАО «Ивановский завод тяжёлого станкостроения», ОАО «Автоагрегат», ОАО «МК КРАНЭКС», Дмитриевский химический завод, Ивановский завод керамических изделий.

<https://gorodarus.ru/ivanovskaya-oblast.html>

Схема месторасположения объекта оценки



<https://yandex.ru/maps>

10. 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.

С учетом пункта 17 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Учитывая специфику объекта оценки, Оценщик счел целесообразным не проводить полный анализ НЭИ, так как основными факторами, ограничивающими варианты использования объекта оценки, являются юридическая правомочность и физическая возможность. Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по прямому назначению – в качестве нежилого здания.

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

11.1 Картина деловой активности за август-сентябрь 2022 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).

2. В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве. Третий месяц подряд сохраняется положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся увеличение объемов работ в строительстве (+7,4% г/г после +6,6% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства в химическом и деревообрабатывающих комплексах. Вместе с тем в августе возобновилось снижение производства кокса и нефтепродуктов (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако без учета трубопроводного транспорта грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота железнодорожного транспорта (-0,2% г/г после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота морского транспорта (+20,4% г/г после +7,5% г/г). Снижение объемов оптовой торговли продолжалось, но темпы несколько снизились до -20,3% г/г после -25,3% г/г в июле.

5. По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась.¹ Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет улучшения динамики платных услуг и общественного питания (+2,5% и +1,3% г/г в августе соответственно – наилучшая динамика с апреля).

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) продолжил снижаться и обновил исторический минимум – 3,8% от рабочей силы в августе (3,9% в мае–июле).

7. Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в августе ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении – ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно).

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

11.2. Основные показатели социально-экономического развития Ивановской области за январь-октябрь 2022 года

	Октябрь 2022г.	Январь-октябрь 2022г.	Октябрь 2022г. в % к		Январь-октябрь 2022г. в % к январю-октябрю 2021г.	Справочно		
			октябрю 2021г.	сентябрю 2022г.		октябрь 2021г. в % к		Январь-октябрь 2021г. в % к январю-октябрю 2020г.
						октябрю 2020г.	сентябрю 2021г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	96,2	102,8	97,0	104,3	103,3	110,7
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	6228,6	33932,0	57,9	158,7	70,2	237,5	132,4	188,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	45,8	371,7	131,6	96,8	164,2	63,3	137,3	109,8
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн. т-км	19,0	158,0	126,3	98,6	103,9	75,9	104,3	81,9
Оборот розничной торговли, млн.рублей	19932,4	194801,9	94,8	100,3	98,2	106,0	105,4	106,4
Оборот общественного питания, млн.рублей	690,6	6360,3	79,9	102,1	86,7	98,1	98,8	102,2
Индекс потребительских цен	x	x	114,1	100,0	112,0 ³⁾	109,6	101,5	108,0 ³⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	x	x	106,7	99,3	107,6 ³⁾	120,1	99,9	118,1 ³⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{4,5)}								
номинальная, рублей	35059,8	34827,8	106,9 ⁶⁾	102,2 ⁷⁾	109,7 ⁸⁾	107,7 ⁹⁾	103,9 ¹⁰⁾	108,8 ¹¹⁾
реальная	x	x	92,3 ⁶⁾	102,5 ⁷⁾	93,9 ⁸⁾	99,2 ⁹⁾	103,4 ¹⁰⁾	101,4 ¹¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек ¹²⁾	3,0	x	66,4 ⁶⁾	85,9 ⁷⁾	x	17,6 ⁹⁾	85,7 ¹⁰⁾	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) Октябрь к декабрю предыдущего года

4) Соответственно за сентябрь 2022г.

5) Предварительные данные.

6) Сентябрь 2022г. в процентах к сентябрю 2021г.

7) Сентябрь 2022г. в процентах августу 2022г.

8) Январь-сентябрь 2022г. в процентах к январю-сентябрю 2021 г.

9) Сентябрь 2021г. в процентах к сентябрю 2020 г.

10) Сентябрь 2021г. в процентах к августу 2021г

11) Январь-сентябрь 2021 г. в процентах к январю-сентябрю 2020 г.

12) На конец сентября

<https://ivanovo.gks.ru>

11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Рынок купли-продажи земельных участков в Ивановской области.

Основными критериями выбора сопоставимых объектов-аналогов для земельных участков являются:

- право собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики (категория земельного участка, ВРИ, площадь и т.д.).

На дату оценки на рынке купли-продажи земельных участков в Ивановской области и близлежащих территориях присутствуют следующие предложения (источник: <https://www.avito.ru>):

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Примечание	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Контактные данные
1	Ивановская область, Ивановский р-н, Куликовское сельское поселение, д. Василёво	10 000,0	Купите земельный участок 10.000 кв.м. (100 соток/1 Га) на выезде из г.Иваново - д. Малинки, расположенный всего в 6 км от города!	1 190 000,0	119,0	89158314769
2	Ивановский район, Куликовское сельское поселение	10 000,0	Агентство недвижимости Радуга предлагает к продаже земельный участок общей площадью 10.000 кв.м. на Загородном шоссе, по направлению автодороги Иваново-Кинешма, в 6 км от города Иваново. · Адрес земельного участка: Ивановская область, Ивановский район, деревня Малинки.	1 750 000.0	175,0	89106905764
3	Ивановская область, Ивановский р-н, Богданихское сельское поселение, д. Ормово-Малое	100 000,0	Продается земельный участок промышленного назначения, площадью 10 Га, на основании собственности.Возможна продажа по 5 Га.	15 000 000,0	150,0	89584610407
4	Ивановская область, Ивановский р-н, Коляновское сельское поселение, д. Крутово	147 300,0	Реализуем проект торгово-складского комплекса, расположенного напротив ТекстильМакса. К продаже предлагаются участки от 1 Га (100 соток) до 14,5 Га. Проектом предусмотрено строительство окружной (вокруг всего участка) кольцевой односторонней дороги. Доступ к участкам с двух сторон. В непосредственной близости к участку проходит газовая труба высокого давления и ЛЭП 35 кВ - для энергоёмкого производства лучше и не найти. Участок в собственности. Стоимость указана за участок в 1	11 000 000.0	75,0	89106906115

			Га. Возможно деление и более мелкими участками (четвертый слайд), ориентированными на первую линию к трассе. Кадастровый номер целого участка: 37:05:031070:1072			
5	Ивановская область, Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, Заволжск, Спортивная ул., 12А	8 300,0	Площадь 2-х этажного здания 587,2 На базе есть 2 пилораммы, одна из них дисковая, сушилка.4 отапливаемых гаража	5 000 000,0	602,0	89109805176

На рынке купли-продажи земельных участков на дату оценки присутствует 5 наиболее подходящих предложений. Диапазон цен составляет от 75,0 – 602,00 руб./кв.м. Средняя цена составляет **224,0 руб./кв.м.**

11.4. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на его стоимость

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
 - инфляционные ожидания;
 - осведомленность и т.д.
- в настоящем Отчете не рассматриваются.

3. Физические факторы:

- состояние объекта недвижимости;
- год завершения строительства, процент износа;
- материал изготовления;
- глубина залегания;
- территориальный пояс, климатический район.

11.5. Применение экспертных оценок

В практике оценки по объективным причинам имеет место применение метода экспертных оценок. Этот метод подразумевает использование каких-либо профессиональных мнений, основанных на опыте практической деятельности в той или иной сфере. Часто экспертные мнения используются относительно такого понятия как ликвидность объекта.

Ликвидность объекта недвижимости безусловно должна учитываться при рыночной оценке недвижимости. Степень ликвидности – это востребованность объекта, которая напрямую влияет на быстроту оборачиваемости актива в денежные средства, то есть быстроту продажи объекта на открытом рынке (срок экспозиции).

Базой оценки степени ликвидности, как правило, являются **экспертные оценки**, поскольку данный фактор практически не измеряется точными математическим вычислениями и является экономическим фактором, оцениваемым экспертно. Аналогично оценивается и срок

экспозиции объекта недвижимости, так как это логически связанные между собой понятия. Чем выше ликвидность, тем меньше срок экспозиции и наоборот. Например, не возможно вычислить срок, за который объект точно будет реализован. Даже ведущие риэлтерские компании, заключая договор на реализацию объекта, не дают собственнику гарантий, что он точно будет продан в определенный срок. Однако имеют место экспертные оценки, как сроков экспозиции, так и степени ликвидности тех или иных групп объектов.

Экспертные оценки применяются обычно оценщиками при:

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

12. 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 земельного участка.

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		
		Сравнительный (не применялся)	Доходный (не применялся)	Затратный (метод сравнительной единицы)
1	Здание, наименование – Котельная, кадастровый номер 37:07:033001:5, назначение: нежилое, площадь 45.9 кв.м, количество этажей,	Сравнительный (не применялся)	Доходный (не применялся)	Затратный (метод сравнительной единицы)

	в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0			
2	Здание, наименование – Кухня, кадастровый номер 37:07:033001:4, назначение: нежилое, площадь 30.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Сравнительный (метод сравнения продаж)	Доходный (не применялся)	Затратный (метод сравнительной единицы)
3	Здание, наименование – Станционар ЖОСУ, кадастровый номер 37:07:033001:7, назначение: нежилое, площадь 259.1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Сравнительный (метод сравнения продаж)	Доходный (не применялся)	Затратный (метод сравнительной единицы)
4	Здание, наименование – Гараж, кадастровый номер 37:07:033001:8, назначение: нежилое, площадь 20.2 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Сравнительный (метод сравнения продаж)	Доходный (не применялся)	Затратный (метод сравнительной единицы)
5	Земельный участок с кадастровым номером: 37:07:033005:103, площадь: 8825 +/- 9 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Поликлиники; ФАП; спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без); отдельно стоящий или встроенный гараж; котельныеенный гараж; котельные	Сравнительный (метод сравнения продаж)	Доходный (не применялся)	Затратный (не применялся)

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

Оценщик был вынужден отказаться от использования сравнительного подхода ввиду незначительного количества числа объектов, аналогичных объекту оценки. Предлагаемых к продаже недостаточно для составления репрезентативной выборки.

Большинство предложений на рынке купли-продажи существенно отличаются от количественно-качественных характеристиках объекта оценки (местоположение, физическое состояние), а введение большого числа поправок может существенно исказить итоговый результат и ввести пользователя отчета в заблуждение. Поэтому сравнительный подход был исключен из расчётов.

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. Права на земельный участок определяются в рамках затратного подхода методологией сравнительного подхода.

13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

13.1. Расчет рыночной стоимости затратным подходом

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

- Здание, наименование – Котельная, кадастровый номер 37:07:033001:5, назначение: нежилое, площадь 45.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, в том числе подземных 0, по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19;

- Здание, наименование – Кухня, кадастровый номер 37:07:033001:4, назначение: нежилое, площадь 30.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19;

- Здание, наименование – Станционар ЖОСУ, кадастровый номер 37:07:033001:7, назначение: нежилое, площадь 259.1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19;

- Здание, наименование – Гараж, кадастровый номер 37:07:033001:8, назначение: нежилое, площадь 20.2 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19.

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 недвижимости¹⁴;

Местоположение объекта оценки – Ивановская область, что соответствует 1 территориальной зоне¹⁵

Наименование	Территориальный пояс	Климатический 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

¹⁴ Таблица 33. Группа капитальности II — УПВС Онлайн — Электронная версия (upvs-online.ru)

¹⁵ Приложение 3. Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов — УПВС Онлайн — Электронная версия (upvs-online.ru)

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, к II климатическому району;

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

теплофикация, в т.ч. котельные	1,17
предприятия общественного питания	1,17
больницы и поликлиники	1,18
АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ	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

теплоснабжение и котельные	1,55
----------------------------	------

ТОРГОВЛЯ И ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ	1,56
больницы и поликлиники	1,57
ремонтные мастерские, гаражи и другие объекты совхозов и колхозов	1,64

К4 (И1984-1991) Территориальный коэффициент (Приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. N HA-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»);

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

Приложение
к письму Минавтодора РСФСР
от 10 сентября 1990 г. N HA-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

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/>

С.И. Круглик
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		
				Материалы	Оплата труда	Эксп. маш. и меж.		Материалы	Оплата труда	Экспл. маш. и мех.
1	Центральный федеральный округ:									
1	Белгородская область	56,41	5,36	4,72	8,09	4,17	5,09	4,42	7,58	4,91
2	Брянская область	59,22	6,36	5,27	11,50	5,05	5,31	4,56	8,35	4,30
3	Владимирская область	68,24	5,89	4,63	10,58	5,25	5,88	4,60	10,58	5,70
4	Воронежская область	59,84	6,78	5,94	9,77	6,01	5,85	4,97	9,15	5,64
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/1513-indeksy-smr-osnb-bazy-4kvartal2021.html>

N п/п	Субъекты Российской Федерации	Индексы к ОСНБЖ-2001					
		Железные дороги <2>	Линейные объекты электрификации и энергетического хозяйства <3>	Мост железнодорожный <4>	Сигнализация, централизация, блокировка и связь	Производственные здания <5>	Пусконаладочные работы <6>
1	2	3	4	5	6	7	8
5	Ивановская область	10,30	7,79	8,80	6,30	7,33	-

ИНДЕКС НА 1 КВАРТАЛ 2021 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 2021/2001	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 ¹⁶	7,33
Индекс перехода 1 кв 2022		76,60

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.

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.

Расчет физического износа объекта оценки.

Удельные веса приняты на основании данных аналога

Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Объект №1

¹⁶ <http://www.ocenchik.ru/docs/3582-indexy-smr-pnr-fer-ter-1kv2021-let6799.html#pfo>

	Аналог	https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-2-zdanija-i-sooruzhenija-selskohozjajstvennogo-naznachenija/otdel-ii-proizvodstvennye-zdanija-i-sooruzhenija/tablica-144-kotelnye/
№ п/п	Показатели	Значение
1	Объект	Здание, наименование – Котельная, кадастровый номер 37:07:033001:5, назначение: нежилое, площадь 45.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0
2	Кадастровый номер	37:07:033001:5
3	Объем, куб.м	114,75
4	№ сборника УПВС	2
5	№ таблицы УПВС	144
6	Стоимость измерительная по таблице, руб.	42,70
7	Кб, руб	0,80
8	Корректировка на отсутствие фундамента	1,00
10	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	3 919,86
11	Поправки к стоимости (переводные коэффициенты к ценам 1 кв. 2022 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)	1,55
11.5	K4 (И1984-1991)	0,95
11.6	K5 (И1991-2021)	76,60
12	ПП	1,15
13	НДС	1,20
14	Восстановительная стоимость, руб., с НДС	749 564,00
15	Накопленный износ, %	64,78%
15.1	Физический износ, %	37,50%
15.2	Функциональное устаревание, %	15,00%
15.3	Внешнее устаревание, %	33,70%
16	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	263 996
17	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	219 997
18	Стоимость затрат на капитальный ремонт, руб.	274 340
19	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	475 200
20	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	396 000

Объект №2

	Аналог	https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-2-zdanija-i-sooruzhenija-selskohozjajstvennogo-naznachenija/otdel-v-predprijatija-torgovli-i-obshhestvennogo-pitanija/tablica-268-stolovye-odnojetazhnye-derevjannye/
№ п/п	Показатели	Значение
1	Объект	Здание, наименование – Кухня, кадастровый номер 37:07:033001:4, назначение: нежилое, площадь 30.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0
2	Кадастровый номер	37:07:033001:4
3	Объем, куб.м	92,70
4	№ сборника УПВС	2
5	№ таблицы УПВС	268
6	Стоимость измерительная по таблице, руб.	28,00

7	Кб, руб	0,80
8	Корректировка на отсутствие фундамента	1,00
9	Скорректированная стоимость 1 куб. м. объекта, руб.	22,40
10	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	2 076,48
11	Поправки к стоимости (переводные коэффициенты к ценам 1 кв. 2022 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)	1,56
11.5	K4 (И1984-1991)	0,95
11.6	K5 (И1991-2021)	76,60
12	ПП	1,15
13	НДС	1,20
14	Восстановительная стоимость, руб., с НДС	399 631,00
15	Накопленный износ, %	64,78%
15.1	Физический износ, %	37,50%
15.2	Функциональное устаревание, %	15,00%
15.3	Внешнее устаревание, %	33,70%
16	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	140 750
17	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	117 292
18	Стоимость затрат на капитальный ремонт, руб.	79 710
19	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	319 920
20	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	266 600

Объект №3

	Аналог	https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-31-zdanija-zdravoohranenija/otdel-1-lechebno-profilakticheskie-uchrezhdenija/tablica-2-lechebnye-korpusa-bolnic/
№ п/п	Показатели	Значение
1	Объект	Здание, наименование – Стационар ЖОСУ, кадастровый номер 37:07:033001:7, назначение: нежилое, площадь 259.1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0
2	Кадастровый номер	37:07:033001:7
3	Объем, куб.м	647,75
4	№ сборника УПВС	31
5	№ таблицы УПВС	2
6	Стоимость измерительная по таблице, руб.	31,60
7	Кб, руб	0,80
8	Корректировка на отсутствие фундамента	1,00
9	Скорректированная стоимость 1 куб. м. объекта, руб.	25,28
10	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	16 375,12
11	Поправки к стоимости (переводные коэффициенты к ценам 1 кв. 2022 года):	
10.1	Ккр	1,00
11.2	K1 (И1969-1984)	1,18

11.3	K2 (И1969-1984)	1,05
11.4	K3 (И1984-1991)	1,57
11.5	K4 (И1984-1991)	0,95
11.6	K5 (И1991-2021)	76,60
12	ПП	1,15
13	НДС	1,20
14	Восстановительная стоимость, руб., с НДС	3 198 799,00
15	Накопленный износ, %	64,78%
15.1	Физический износ, %	37,50%
15.2	Функциональное устаревание, %	15,00%
15.3	Внешнее устаревание, %	33,70%
16	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	1 126 617
17	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	938 848
18	Стоимость затрат на капитальный ремонт, руб.	2 234 585
19	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	964 200
20	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	803 500

Объект №4

	Аналог	https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukрупnennyh-pokazatel/sbornik-19-sooruzhenija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodnogo-hozjajstva/otdel-iii-podezdnye-i-vnutrennie-avtomobilnye-dorogi/razdel-2-garazhi/tablica-67-garazhi-na-1-30-avtomobilej/
№ п/п	Показатели	Значение
1	Объект	Здание, наименование – Гараж, кадастровый номер 37:07:033001:8, назначение: нежилое, площадь 20.2 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0
2	Кадастровый номер	37:07:033001:8
3	Объем, куб.м	50,50
4	№ сборника УПВС	19
5	№ таблицы УПВС	67
6	Стоимость измерительная по таблице, руб.	60,40
7	Кб, руб	0,80
8	Корректировка на отсутствие фундамента	1,00
9	Скорректированная стоимость 1 куб. м. объекта, руб.	48,32
10	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	2 440,16
11	Поправки к стоимости (переводные коэффициенты к ценам 1 кв. 2022 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)	1,64
11.5	K4 (И1984-1991)	0,95
11.6	K5 (И1991-2021)	76,60
12	ПП	1,15
13	НДС	1,20

14	Восстановительная стоимость, руб., с НДС	493 706,00
15	Накопленный износ, %	64,78%
15.1	Физический износ, %	37,50%
15.2	Функциональное устаревание, %	15,00%
15.3	Внешнее устаревание, %	33,70%
16	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	173 883
17	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	144 903
18	Стоимость затрат на капитальный ремонт, руб.	284 543
19	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	209 160
20	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	174 300

Таким образом, рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на 05 декабря 2022 года составляет:

№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Здание, наименование – Котельная, кадастровый номер 37:07:033001:5, назначение: нежилое, площадь 45.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	396 000,0	475 200,0
2	Здание, наименование – Кухня, кадастровый номер 37:07:033001:4, назначение: нежилое, площадь 30.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	266 600,0	319 920,0
3	Здание, наименование – Станционар ЖОСУ, кадастровый номер 37:07:033001:7, назначение: нежилое, площадь 259.1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	803 500,0	964 200,0
4	Здание, наименование – Гараж, кадастровый номер 37:07:033001:8, назначение: нежилое, площадь 20.2 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	174 300,0	209 160,0

13.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

По мнению Оценщика, из трех существующих подходов в оценке для определения рыночной стоимости объектов оценки, в данном случае, применим только сравнительный подход, поскольку он дает надежные и достоверные результаты.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки был применен метод сравнения продаж, для которого необходимо выполнить следующий порядок действий:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В рамках данного отчета, оцениваемый земельный участок рассматривается как свободный от застройки, исходя из допущения о наличии права собственности на объект оценки.

Результаты расчетов по определению рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж приведены ниже.

Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем существующим параметрам (экономическим, физическим, правовым) для определения рыночной стоимости земельного участка, рыночная цена аналога корректируется с учетом поправок, негативно или позитивно влияющих на рыночную стоимость. Для приведения цены аналога к виду, сопоставимому со стоимостью объектов оценки, в эту цену объекта аналога вводится соответствующая понижающая/повышающая поправка. Корректировки производятся по основным значимым факторам, влияющим на рыночную стоимость земельного участка.

Данные по объектам-аналогам

В результате изучения рынка продаж в качестве сопоставимых с оцениваемыми участками выбраны:

Общие данные	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
наименование	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, дом 19	Ивановская область, Ивановский р-н, Богданихское сельское поселение, д. Орьмово-Малое	Ивановский район, Куликовское сельское поселение	Ивановская область, Ивановский р-н, Куликовское сельское поселение, д. Василёво
общая площадь земельного участка, м2	8 825,00	100 000,00	10 000,00	10 000,00
общая площадь земельного участка, сот.	88,25	1000,00	100,00	100,00
цена предложения, тыс. руб		15 000,00	1 750,00	1 190,00
цена предложения, тыс. руб./сот.		15,00	17,50	11,90
дата публичной оферты		май 2022 г.	май 2022 г.	май 2022 г.
Источник информации		https://www.avito.ru/kohma/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_240523_8472	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniy_a_2118916668	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_226097_2177
Контактный телефон		89584610407	89106905764	89158314769
Корректировки				
Условия продажи	единовременно	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования	в денежной форме	1,00	1,00	1,00
Условия рынка				

Дата предложения		май 2022 г.	май 2022 г.	май 2022 г.
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		15,00	17,50	11,90
Абсолютное отклонение, тыс.руб/мес.		0,00	0,00	0,00
Корректировка, % к цене предложения	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		13,20	15,40	10,47
Абсолютное отклонение, тыс.руб		1,80	2,10	1,43
Местоположение				
Местоположение				
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, дом 19	Ивановская область, Ивановский р-н, Богданихское сельское поселение, д. Орьмово-Малое	Ивановский район, Куликовское сельское поселение	Ивановская область, Ивановский р-н, Куликовское сельское поселение, д. Василёво
Корректировка, %		0,00	1,00	0,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		13,20	15,40	10,47
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Удаленность от центра	1	3	3	3
Оценка по инфраструктуре	1	3	3	3
Оценка по транспортной доступности	1	3	3	3
Всего баллов:	3	9	9	9
Разница (баллы)		-6	-6	-6
Вес балла (%):		0,1	0,1	0,1
Разница (%)		-0,49	-0,49	-0,49
Корректировка, %		0,51	0,51	0,51
Скорректированная цена, тыс.руб/сот	18	6,78	7,82	5,34
Абсолютное отклонение, тыс.руб		6,42	7,58	5,13
Физические характеристики				
Величина общей площади земельного участка, сот.	88,25	1 000,00	100,00	100,00
Степень влияния фактора	0,00	0,000	0,000	0,000
Корректировка, %		1,23	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		8,35	7,82	5,34
Абсолютное отклонение, тыс.руб		1,56	0,00	0,00
Коммуникации				
Инженерные коммуникации				
обеспечен электроэнергией (вес балла 0,06)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		8,35	7,82	5,34
обеспечен центральным водопроводом (вес балла 0,07)	1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, тыс.руб/сот		8,35	7,82	5,34
обеспечен центральной канализацией (вес балла 0,08)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		8,35	7,82	5,34
обеспечен центральным газоснабжением (вес балла 0,13)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		8,35	7,82	5,34
обеспечен центральным теплоснабжением (вес балла 0,1)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		8,35	7,82	5,34
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Характер пользования				
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		8,35	7,82	5,34
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Обременения земельного участка	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		8,35	7,82	5,34
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Предполагаемое (разрешенное) использование земельного участка	Поликлиники; ФАП; спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без); отдельно стоящий или встроенный гараж; котельные	промназначение	промназначение	промназначение
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		8,35	7,82	5,34
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Правовой статус земельного участка	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		8,35	7,82	5,34
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Скорректир. рыночная стоимость 1 сот. земельного участка, тыс.руб.		8,35	7,82	5,34
Суммы абсолютных отклонений по корректировкам		9,78	9,68	6,56
Общее число внесенных корректировок (всего 12)		4,00	2,00	3,00
Ранг (оценка доверия)		12,00	10,00	9,00
Весовой коэффициент аналогов		0,39	0,32	0,29
Удельный вес в формировании итоговой величины рыночной стоимости		3,23	2,52	1,55

Рыночная стоимость земельного участка, тыс. руб/сот.	7,31
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	644 700

Эти объекты аналогичны объекту оценки по следующим характеристикам (факторам):

- Условия назначения цены (условия продажи);
- Платеж эквивалентом денежных средств (условия финансирования);
- Дата публичной оферты;
- Категория земельного участка;
- Степень развитости инфраструктуры;
- Наличие централизованных инженерных коммуникаций.

Описание применяемых корректировок

1. Состав передаваемых прав на объект.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

2. Условия финансирования

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные.

3. Условия рынка

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, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты – аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более. В данном случае корректировка не применяется.

4. Условия продажи

При оценке рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж информация о реальных ценах сделок обычно недоступна для третьих лиц и для расчетов используются цены предложения по сопоставимым объектам. Это обуславливает необходимость применения специальной скидки «на торг», отражающей готовность продавца уступить в цене ради совершения реальной сделки.

Для определения размера скидки на торг для земельного участка применялся «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Часть II. Земельные участки» (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 215). В расчетах использовалась скидка в размере 12,0% как наиболее соответствующую условиям рынка.

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

5. Категория земель

Категория земель – в РФ – часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. По функциональному назначению земли объекта оценки и объекты-аналоги относятся к категории – земли населенных пунктов. Корректировка не вводится.

6. Вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования земельного участка является главным фактором, влияющим на определение рыночной стоимости земельного участка. Вид разрешенного использования земельного участка значительно влияет не только на возможные варианты его использования, но и на затраты его правообладателей, связанные как с непосредственной эксплуатацией участка и расположенных на нем зданий, строений и сооружений, так и с осуществлением деятельности по строительству, реконструкции либо перепрофилированию текущей хозяйственной деятельности.

Корректировка не вводится.

7. Площадь

Для расчета поправки на площадь земельного участка применялся «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Часть II. Земельные участки» (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 96).

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Корректировка, согласно, данной таблице применяется.

8. Местоположение.

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является месторасположение объекта относительно центральной части города, рассматриваемое с позиции назначения объекта.

Специалистами рассматривались такие факторы как: месторасположение (отдаленность от центра города в километрах, численность населения, развитость инфраструктуры).
Корректировка не применяется.

Таким образом, рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 05 декабря 2022 года составляет:

644 700,0 (шестьсот сорок четыре тысячи семьсот) рублей

14. Согласование результатов

Согласно Федеральному Стандарту Оценки № 1, утвержденному приказом Минэкономразвития России, Оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик пришел к выводу, что к оцениваемым объектам недвижимости корректно применять один подход: сравнительный к земельному участку, затратный к нежилым зданиям.

Таким образом, величина рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19, определенная по состоянию на 05 декабря 2022 года, составляет (округленно):

№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Здание, наименование – Котельная, кадастровый номер 37:07:033001:5, назначение: нежилое, площадь 45.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	396 000,0	475 200,0
2	Здание, наименование – Кухня, кадастровый номер 37:07:033001:4, назначение: нежилое, площадь 30.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	266 600,0	319 920,0
3	Здание, наименование – Стационар ЖОСУ, кадастровый номер 37:07:033001:7, назначение: нежилое, площадь 259.1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	803 500,0	964 200,0
4	Здание, наименование – Гараж, кадастровый номер 37:07:033001:8, назначение: нежилое, площадь 20.2 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	174 300,0	209 160,0
5	Земельный участок с кадастровым номером: 37:07:033005:103, площадь: 8825 +/- 9 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Поликлиники; ФАП; спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без); отдельно стоящий или встроенный гараж; котельные; гараж; котельные	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Обл. Ивановская, р-н Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, дом 19.	644 700,0	644 700,0 (НДС не облагается)
Итого:			2 285 100,00 (два миллиона двести восемьдесят пять тысяч сто)	2 613 180,00 (два миллиона шестьсот тринадцать тысяч сто восемьдесят)

15. Выводы

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества было проведено сравнительным и затратным подходами. Эти подходы Оценщик счел наиболее приемлемым для целей настоящей оценки.

Оценка была выполнена в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».

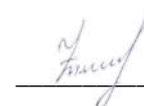
При этом исходили из понятия рыночной стоимости как наиболее вероятной цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Исходя из выше изложенного, было сделано заключение, что в результате оценки были получены следующие результаты:

№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Здание, наименование – Котельная, кадастровый номер 37:07:033001:5, назначение: нежилое, площадь 45.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	396 000,0	475 200,0
2	Здание, наименование – Кухня, кадастровый номер 37:07:033001:4, назначение: нежилое, площадь 30.9 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	266 600,0	319 920,0
3	Здание, наименование – Станционар ЖОСУ, кадастровый номер 37:07:033001:7, назначение: нежилое, площадь 259.1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	803 500,0	964 200,0
4	Здание, наименование – Гараж, кадастровый номер 37:07:033001:8, назначение: нежилое, площадь 20.2 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19	174 300,0	209 160,0

№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
5	Земельный участок с кадастровым номером: 37:07:033005:103, площадь: 8825 +/- 9 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Поликлиники; ФАП; спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без); отдельно стоящий или встроенный гараж; котельные; гараж; котельные	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Обл. Ивановская, р-н Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, дом 19.	644 700,0	644 700,0 (НДС не облагается)
Итого:			2 285 100,00 (два миллиона двести восемьдесят пять тысяч сто)	2 613 180,00 (два миллиона шестьсот тринадцать тысяч сто восемьдесят)

Дипломированный оценщик предприятия (бизнеса)
Член СРО Ассоциации «Русское общество оценщиков»



Н.Д. Тимофеева

ПРИЛОЖЕНИЕ





1 12:00AM



1 12:00AM



1 12:00AM



1 12:00AM



1 12:00AM



1 12:00AM





1 12:00AM



1 12:00AM



1 12:00AM



1 12:00AM



1 12:00AM





1 12:00AM











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 27.08.2021, поступившего на рассмотрение 27.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			

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

27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113024971	
Кадастровый номер:	37:07:033001:5
Номер кадастрового квартала:	37:07:033001
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24:211:002:087003810; Инвентарный номер 24:211:002:087003810:0202; Условный номер 37:07:033005:0010:24:211:002:087003810:0202
Местоположение:	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19
Площадь:	45.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1969
Кадастровая стоимость, руб.:	204600.17
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:07:033005:103
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113024971			
Кадастровый номер:		37:07:033001:5	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженеру:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Третьякова Вероника Константиновна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113024971			
Кадастровый номер:		37:07:033001:5	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-05/160/2013-012 24.04.2013 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.

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

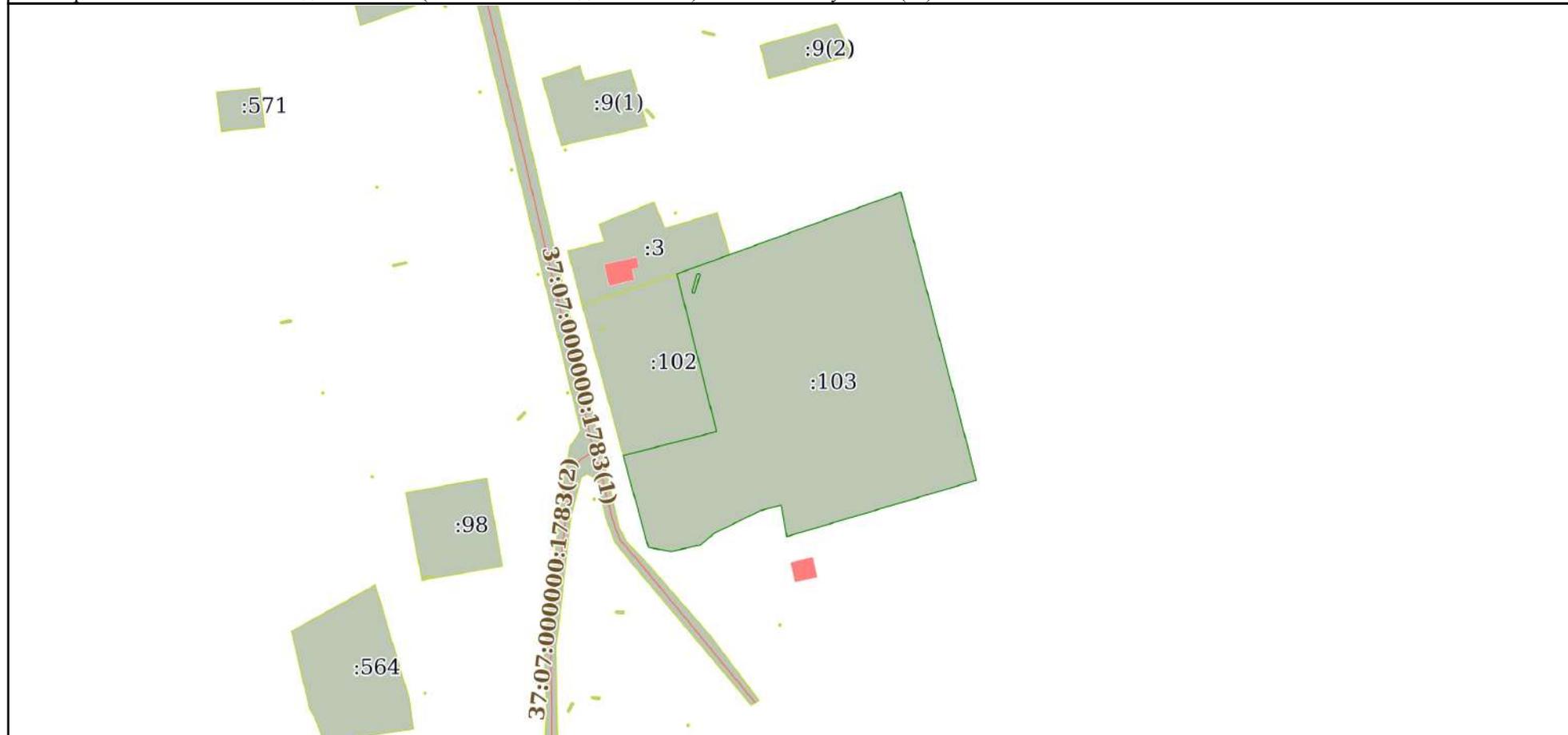
Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113024971

Кадастровый номер: 37:07:033001:5

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
----------------	-----------------------	--	--

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 27.08.2021, поступившего на рассмотрение 27.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			

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

27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113022013	
Кадастровый номер:	37:07:033001:4
Номер кадастрового квартала:	37:07:033001
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 1172_093; Инвентарный номер 24:211:002:087003810; Инвентарный номер 24:211:002:087003810:0201
Местоположение:	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19
Площадь:	30.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Кухня
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Рубленые
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1965
Кадастровая стоимость, руб.:	321505.85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:07:033005:103
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113022013			
Кадастровый номер:		37:07:033001:4	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженеру:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Третьякова Вероника Константиновна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113022013			
Кадастровый номер:		37:07:033001:4	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-05/160/2013-014 24.04.2013 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.

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

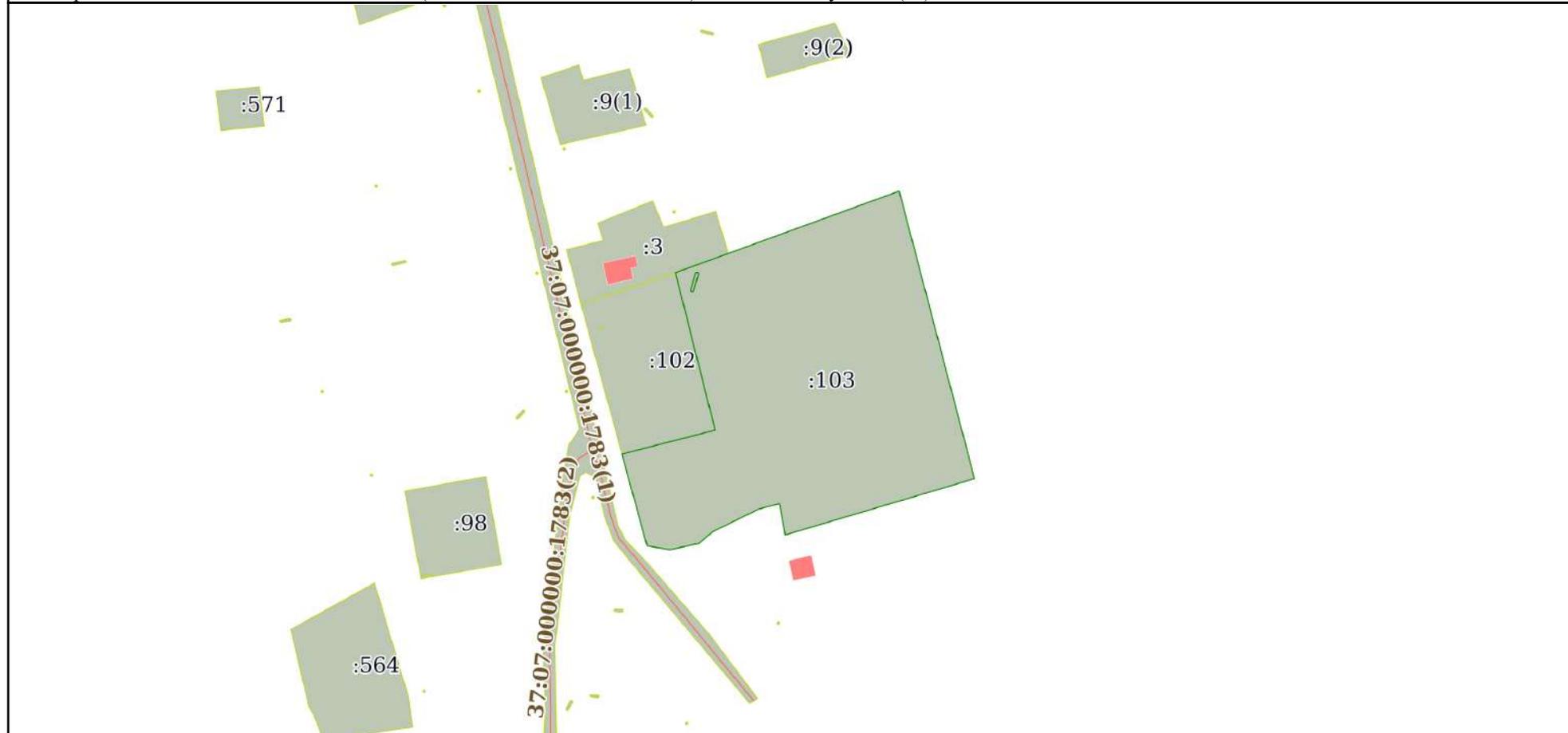
Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113022013

Кадастровый номер: 37:07:033001:4

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
----------------	-----------------------	--	--

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 27.08.2021, поступившего на рассмотрение 27.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			

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

27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113011340	
Кадастровый номер:	37:07:033001:7
Номер кадастрового квартала:	37:07:033001
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 1172_093; Инвентарный номер 24:211:002:087003810; Инвентарный номер 24:211:002:087003810:0200
Местоположение:	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19
Площадь:	259.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Станционар ЖОСУ
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1969
Кадастровая стоимость, руб.:	1040110.31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:07:033005:103
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113011340			
Кадастровый номер:		37:07:033001:7	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженеру:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Третьякова Вероника Константиновна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113011340			
Кадастровый номер:		37:07:033001:7	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-05/160/2013-015 24.04.2013 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.

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

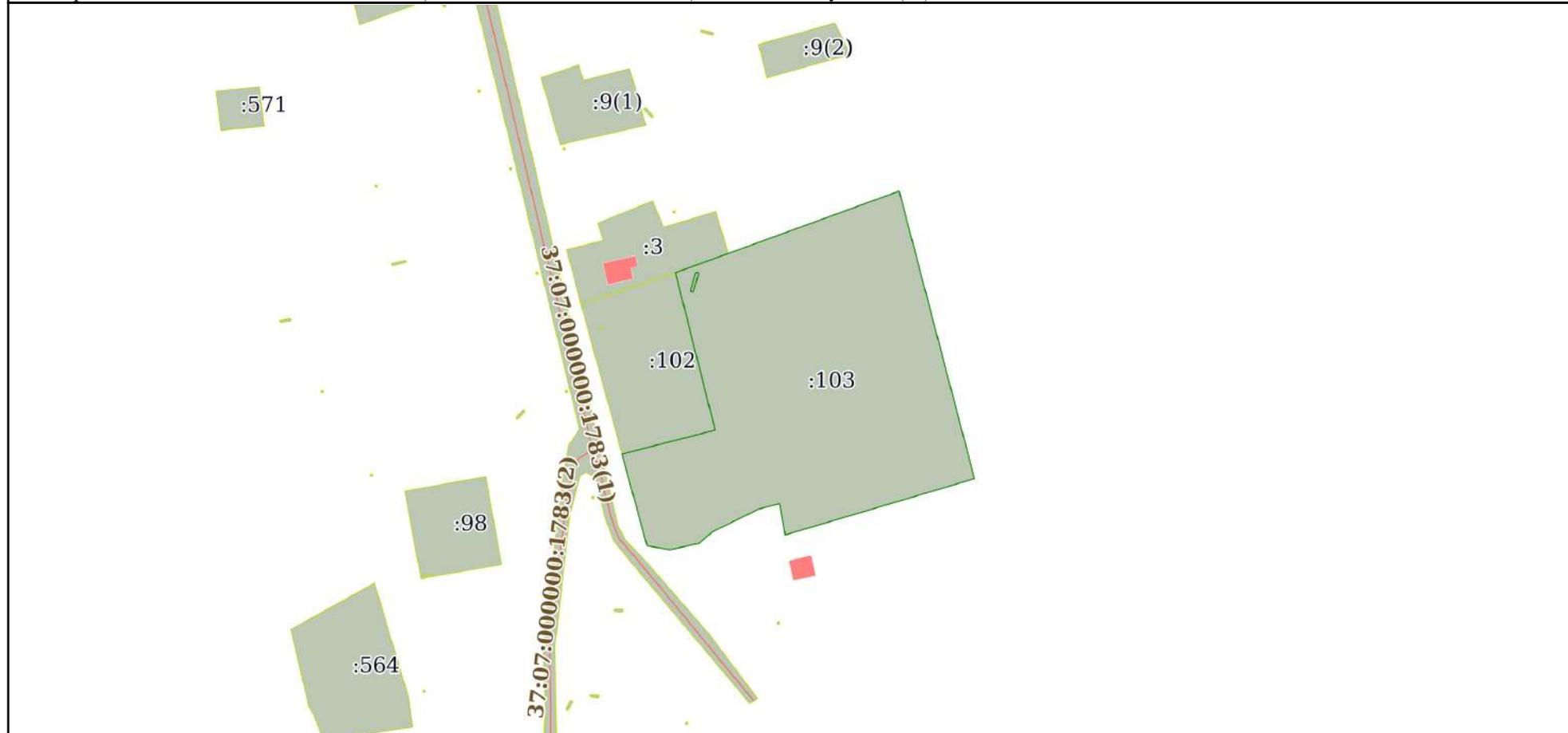
Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113011340

Кадастровый номер: 37:07:033001:7

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
----------------	-----------------------	--	--

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 27.08.2021, поступившего на рассмотрение 27.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			

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

27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113023189	
Кадастровый номер:	37:07:033001:8
Номер кадастрового квартала:	37:07:033001
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 1172_093; Инвентарный номер 24:211:002:087003810; Инвентарный номер 24:211:002:087003810:0203
Местоположение:	Ивановская область, р-н. Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, д. 19
Площадь:	20.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	29203.95
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:07:033005:103
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113023189			
Кадастровый номер:		37:07:033001:8	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженеру:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Третьякова Вероника Константиновна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113023189			
Кадастровый номер:		37:07:033001:8	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-05/160/2013-013 24.04.2013 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.

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

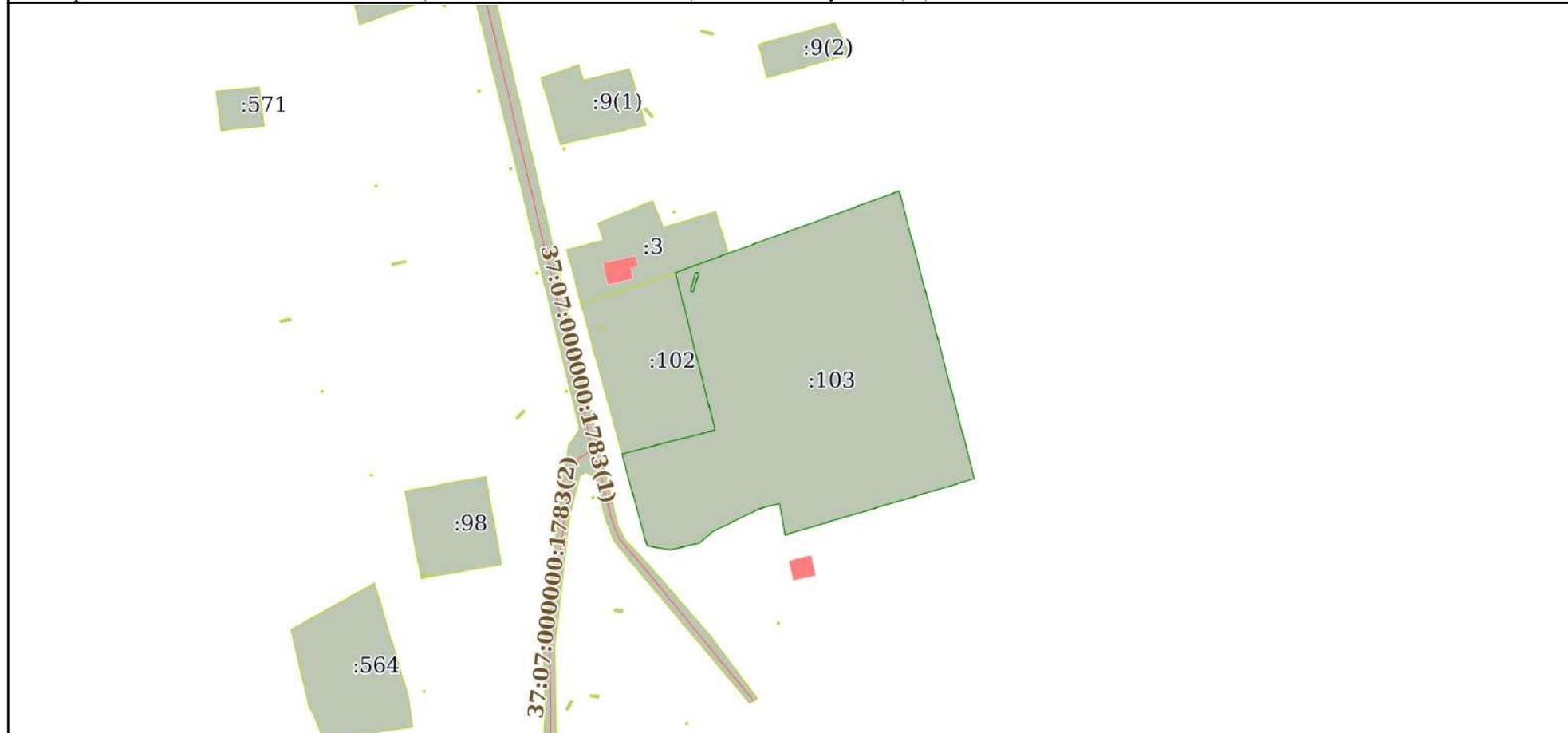
Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113023189

Кадастровый номер: 37:07:033001:8

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
----------------	-----------------------	--	--

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 27.08.2021, поступившего на рассмотрение 27.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113027025	
Кадастровый номер:	37:07:033005:103
Номер кадастрового квартала:	37:07:033005
Дата присвоения кадастрового номера:	04.05.2009

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Кинешемский, д. Журихино, ул. Комсомольская, дом 19.
Площадь:	8825 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб.:	4638684.75
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:07:033001:4, 37:07:033001:5, 37:07:033001:7, 37:07:033001:8
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	37:07:033005:10
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Поликлиники; ФАП; спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без); отдельно стоящий или встроенный гараж; котельные
Сведения о кадастровом инженерере:	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	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
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113027025			
Кадастровый номер:		37:07:033005:103	
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 государственным органом 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:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Третьякова Вероника Константиновна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области	

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
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113027025			
Кадастровый номер:		37:07:033005:103	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-05/160/2013-011 24.04.2013 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
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113027025			
Кадастровый номер:		37:07:033005:103	
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
-------------------------------	---------	-------------------

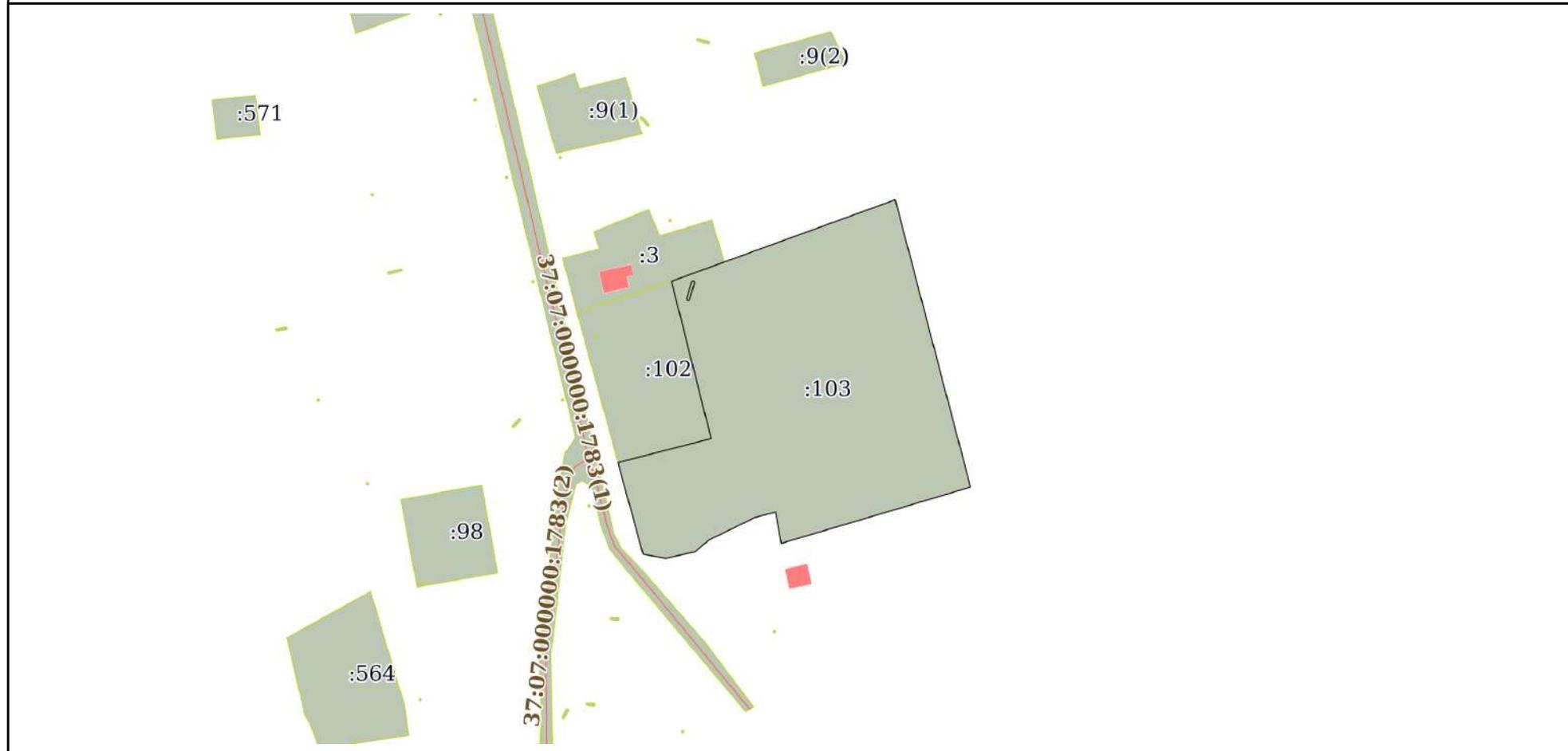
М.П.

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
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113027025			
Кадастровый номер:		37:07:033005:103	

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: 7
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113027025			
Кадастровый номер:		37:07:033005:103	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальн ая	конечн ая					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	69°59.4'	80.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	37:07:033005:3	данные отсутствуют
3	1.1.2	1.1.3	165°18.9'	100.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	253°28.3'	66.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	349°51.2'	10.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	255°35.7'	7.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	243°55.0'	17.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	229°19.0'	6.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	257°37.9'	10.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	279°45.8'	7.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	344°36.6'	32.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	75°37.6'	32.55	данные отсутствуют	37:07:033005:102	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.1	345°51.1'	54.82	данные отсутствуют	37:07:033005:102	данные отсутствуют
14	1.2.13	1.2.14	16°5.6'	5.88	данные отсутствуют	37:07:033005:64	данные отсутствуют
15	1.2.14	1.2.15	353°59.5'	0.38	данные отсутствуют	37:07:033005:64	данные отсутствуют
16	1.2.15	1.2.16	308°39.6'	0.38	данные отсутствуют	37:07:033005:64	данные отсутствуют
17	1.2.16	1.2.17	263°59.5'	0.38	данные отсутствуют	37:07:033005:64	данные отсутствуют
18	1.2.17	1.2.18	218°39.6'	0.38	данные отсутствуют	37:07:033005:64	данные отсутствуют
19	1.2.18	1.2.19	196°5.6'	5.88	данные отсутствуют	37:07:033005:64	данные отсутствуют
20	1.2.19	1.2.20	173°59.5'	0.38	данные отсутствуют	37:07:033005:64	данные отсутствуют
21	1.2.20	1.2.21	128°39.6'	0.38	данные отсутствуют	37:07:033005:64	данные отсутствуют
22	1.2.21	1.2.22	83°59.5'	0.38	данные отсутствуют	37:07:033005:64	данные отсутствуют
23	1.2.22	1.2.13	38°39.6'	0.38	данные отсутствуют	37:07:033005:64	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 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
27.08.2021г. № КУВИ-002/2021-113027025			
Кадастровый номер:		37:07:033005:103	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК 1963 г.				
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	334741.47	309237.69	-	0.3
2	334741.17	309237.45	-	0.3
3	334741.13	309237.07	-	0.3
4	334741.37	309236.77	-	0.3
5	334741.75	309236.73	-	0.3
6	334747.4	309238.36	-	0.3
7	334747.7	309238.6	-	0.3
8	334747.74	309238.98	-	0.3
9	334747.5	309239.28	-	0.3
10	334747.12	309239.32	-	0.3
11	334741.47	309237.69	-	0.3
1	334747.64	309231.55	-	0.3
2	334775.19	309307.2	-	0.3
3	334678.08	309332.65	-	0.3
4	334659.09	309268.66	-	0.3
5	334669.65	309266.77	-	0.3
6	334667.87	309259.84	-	0.3
7	334660.16	309244.09	-	0.3
8	334656.24	309239.53	-	0.3
9	334654.08	309229.68	-	0.3
10	334655.41	309221.95	-	0.3
11	334686.4	309213.42	-	0.3
12	334694.48	309244.95	-	0.3
13	334747.64	309231.55	-	0.3

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Тимофеева Наталья Дмитриевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 591880997728

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

«**30**» **апреля** 2021г., регистрационный № **010518**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано **30 апреля** 2021 года.

Президент



Ю.В. Козарь

0003400 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 010518 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 010518 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (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. Балхашская, д. 207, кв./оф. 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. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@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: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, 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 (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является 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) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю 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 Расходов 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: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Тимофеева Наталья Дмитриевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков: _____
(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №8244432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №1245221N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.05.2017 г.

№ 2323

**Гурьянова
Елена Владимировна**

Включен(а) в реестр членов от 30.12.2016 г.
Реестровый номер 2323

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2016 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001250

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

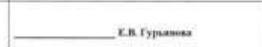
**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2090584001499
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Гурашова Елена Владимировна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех исключений, оговорок и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установившийся вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба (имущественного вреда) действительным (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Исполняемая деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Дваста) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Дваста) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
Полное:	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страхователя в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае уплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.	
	При нарушении графика платежей (исполнения следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страхователя в части выплаты страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.	
	Приложение: Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».	
Особые условия страхования:	1. Лимит ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.	

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (по основаниям и 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДНИ ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 770205874 КПП 907950001 Р/сч. 4070181060020001241 Кор.сч. 30191810400000000225 в ПАО «Сбербанк России» БИК 044523897 ОКПО 11491021 ОГРН/УК 50220 Тел./факс: (495) 727-48-44	Гурашова Елена Владимировна Дата рождения: 22.11.1981 Место рождения: с. Четы-46 Читинской области Паспорт: 7112 970371 выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Центральном АО г. Тюмень, 14.12.2012 вид подразделения: 720-003 Адрес регистрации: 614029, г. Пермь, ул. Александра Шурбикова, 82 А-4
 М.П. _____ А.Н. Мочалова	 М.П. _____ Е.В. Гурашова

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи: 11.05.2020 г.

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-743-122784/21

«02» декабря 2021 г.

г. Пермь

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ"
ИНН 5905062813
614022 г. Пермь, ул. Карпинского, д.17, оф.143
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Пермском крае 614015 г. Пермь, ул. Луначарского, д.73
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «27» декабря 2021 г. по «26» декабря 2022 г., обе даты включительно, при условии опыта страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор подразумевает 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.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.9.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек), в том числе:
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек);
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.9.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (100 000,00).
- 5. ФРАНШИЗА:** 5.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 6. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 6.1. Страховая премия устанавливается в размере 8 200,00 (восемь тысяч двести рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «27» декабря 2021 г.
6.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.6.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (материальные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (опенившим, заключившим со Страхователем трудовой договор) после «27» декабря 2019 г.
- 8. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности опенищиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 9.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации материальные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателю (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (опенившим, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.



стандарты и правила оценочной деятельности.

9.2. Объектом страхования также являются на противоречание законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с понесением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

10.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

10.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

10.4. 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 (опецишки, заключившим со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

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

11. ТРЕТЬИ ЛИЦА

11.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

11.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (опецишкой, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

12.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате снижения стоимости объекта оценки.

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы 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.

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

13. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

13.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

15. УВЕДОМЛЕНИЯ:

15.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

15.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

15.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - prosvet@serwit.ru, со стороны Страховщика - biai@prgm.ingos.ru;

15.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - 89194563406, со стороны Страховщика - 73422570123.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ"

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Нивосстрах»

От Страхователя: _____
Климова А.С. Генеральный директор на основании Устава

От Страховщика: _____
Софьяна Т.А. Начальник отдела корпоративного страхования
Филиал в Пермском крае Довольности № 757/1156/4302, от
16.01.2021





