

Прошито, прошнуровано
и пронумеровано
на 74 листах



УТВЕРЖДАЮ

ген. директор

Ларин О.В.

(должность, подпись, фамилия)

«23» апреля 2024 года



«Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления»

Свидетельство о государственной регистрации
№997 от 8 января 2002г.
ИНН 3706009730, КПП 370601001,
г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 30
тел. 8-910-693-96-69
expert-tehnik@bk.ru / www.audit37.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 23/10-424

по определению рыночной стоимости и рыночной
величины годовой арендной платы за пользование
объектами недвижимого имущества

Заказчик: Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Ивановская
клиническая больница имени Куваевых»

Экспертная организация: ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления"

Эксперт-оценщик: Ларин Олег Вячеславович

Дата составления: 23.04.2024г.

Дата оценки: 23.04.2024г.

ИВАНОВО 2024



**ВЕРХНЕВОЛЖСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР АУДИТА, ОЦЕНКИ И
АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г.
Юридический адрес: ИНН 3706009730, КПП 370601001 155900, Ивановская обл.,
г. Шуя, ул. Кооперативная, д. 51.
Адрес местонахождения: 153000, г. Иваново, ул. В. Хмельницкого, д. 30
Реквизиты банка: Ивановское отделение № 8639 ПАО Сбербанк
БИК 042406608 кор/счет № 30101810000000000608
Расчетный счет № 40702810617000007210

Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Ивановская клиническая больница имени Куваевых»

В соответствии с Договором № 25/1 возмездного оказания услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектами оценки от 03.04.2024г., ООО «Верховный Бюджетный Институт аудита, оценки и антикризисного управления», действующее на основании Устава, произвело оценку по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, по состоянию на 23.04.2024г.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации и документации, предоставленной Заказчиком. Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 23.04.2024г.

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей		Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год	
		с учетом НДС/ без НДС	с учетом НДС/ без НДС	с учетом НДС/ без НДС	с учетом НДС/ без НДС
1	Помещения объекта недвижимости по адресу: Ивановская область, ул. Дюковская, д. 38 А общей площадью 622,5 кв.м., а именно:	12632216	10526847	1739652	1449710
	- нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 1-7, подвал, площадь 353,6 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1448;	в т.ч. НДС + 2105369,33		в т.ч. НДС - 289942,00	
	- нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 1-7, подвал, площадь 353,6 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1448;	5817753	4848128	800652	667210
	в т.ч. НДС - 969625,50		в т.ч. НДС - 133442,00		
	- нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 6-18, 1 этаж, площадь 125,7 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1449;	3185489	2654574	438948	365790
	в т.ч. НДС - 530914,83		в т.ч. НДС - 73158,00		
	- нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 19-29, 1 этаж; площадь 143,2 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1450.	3628974	3024145	500052	416710
	в т.ч. НДС - 604829,00		в т.ч. НДС - 83342,00		

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.
С уважением,

Генеральный директор ООО «ВБИ»



Гарин О.В.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором № 25/1 возмездного оказания услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектами оценки от 03.04.2024г., ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело оценку по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, по состоянию на 23.04.2024г.

Заказчик оценки	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Ивановская клиническая больница имени Куваевых» Место нахождения: 153025, г. Иваново, ул. Ермака, д. 52/2 ИНН 3729011398 КПП 370201001 ОГРН 1023700558397 ОКТМО 24701000 Тел.: +7-930-346-63-94, (4932) 33-40-02 Эл. почта: otdelzakupok.gkb2@mail.ru Банковские реквизиты: Плательщик: Департамент финансов Ивановской области (ОБУЗ ИКБ им. Куваевых л/с 20336У95800) ЕКС 40102810645370000025 БИК 012406500 Банк: Отделение Иваново Банка России/УФК по Ивановской области г. Иваново КС 03224643240000003300
Исполнитель	ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» Юридический и почтовый адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г. Тел. 8 (49351)3-10-91 E-mail: audit37@list.ru Страховой полис № 23420В4000003 Страховое открытое акционерное общество «ВСК».
Оценщик	Ларин Олег Вячеславович. Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6. Тел.: 8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 027861-1 от 10.08.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 212. (действует до 10.08.2024г.) Страховой полис № 23420В4000004. Страховое акционерное общество «ВСК».
Цель оценки	Определение величины рыночной стоимости
Задачи оценки	Определение величины рыночной стоимости рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества
Состав оцениваемого имущества	Помещения объекта недвижимости по адресу: Ивановская область, ул. Дюковская, д. 38 А общей площадью 622,5 кв.м., а именно: - нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 1-7, подвал, площадь 353,6 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1448; - нежилое помещение, назначение : нежилое помещение № 6-18, 1 этаж, площадь 125,7 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1449; - нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 19-29, 1 этаж, площадь 143,2 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1450.
Правообладатель	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Ивановская клиническая больница имени Куваевых» Место нахождения: 153025, г. Иваново, ул. Ермака, д. 52/2 ИНН 3729011398 КПП 370201001 ОГРН 1023700558397 ОКТМО 24701000

	Выписка из ЕГРН от 02.08.2017г. Выписка из ЕГРН от 02.08.2017г. Выписка из ЕГРН от 02.08.2017г.
Дата составления отчета об оценке и его номер	23.04.2024г. №23/10-424
Действительная дата оценки	23.04.2024г.
Основание для проведения оценки	Договор № 25/1 возмездного оказания услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектами оценки от 03.04.2024г.
Срок проведения оценки	03.04.- 23.04.2024г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений. Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации и документации, предоставленной Заказчиком. Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного и доходного подходов к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	12632216 / 1739652	1	12632216 / 1739652
Доходный	не применялся	-	-
Заказный	не применялся	-	-
Всего:			12632216 / 1739652

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 23.04.2024г.

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей		Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год	
		с учетом НДС/ без НДС		с учетом НДС/без НДС	
1	Помещения объекта недвижимости по адресу: Ивановская область, ул. Дюковская, д. 38 А общей площадью 622,5 кв. м., а именно:	12632216 в т.ч. НДС - 2105369,33	10526847	1739652 в т.ч. НДС -	1449710
	- нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 1-7, подвал, площадь 353,6 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1448;	5817753 в т.ч. НДС - 969625,50	4848128	800652 в т.ч. НДС -	667210
	- нежилое помещение, назначение : нежилое помещение № 6-18, 1 этаж, площадь 125,7 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1449;	3185489 в т.ч. НДС - 530914,83	2654574	438948 в т.ч. НДС - 73158,00	365790
	- нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 19-29, 1 этаж, площадь 143,2 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1450.	3628974 в т.ч. НДС - 604829,00	3024145	500052 в т.ч. НДС - 83342,00	416710

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>Работы по оценке включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); 2. Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; 3. выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки.
---	--

	<ol style="list-style-type: none"> 5. Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; 6. Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; 7. Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 8. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта. 10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер в целях продажи недвижимого имущества, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Краткое изложение основных фактов

Заказчик оценки	<p>Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Ивановская клиническая больница имени Куваевых» Место нахождения: 153025, г. Иваново, ул. Ермака, д. 52/2 ИНН 3729011398 КПП 370201001 ОГРН 1023700558397 ОКТМО 24701000 Тел.: +7-930-346-63-94, (4932) 33-40-02 Эл. почта: otdelzakupok.gkb2@mail.ru Банковские реквизиты: Платательщик: Департамент финансов Ивановской области (ОБУЗ ИКБ им. Куваевых л/с 20336У95800) ЕКС 40102810645370000025 БИК 012406500 Банк: Отделение Иваново Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново КС 03224643240000003300</p>
-----------------	---

Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение величины рыночной стоимости
Задачи оценки	Определение величины рыночной стоимости рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества
Состав оцениваемого имущества	<p>Помещения объекта недвижимости по адресу: Ивановская область, ул. Дюковская, д. 38 А общей площадью 622,5 кв.м., а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 1-7, подвал, площадь 353,6 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1448; - нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 6-18, 1 этаж, площадь 125,7 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1449; - нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 19-29, 1 этаж, площадь 143,2 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1450.
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка проводится для сдачи объектов оценки в аренду
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>Работы по оценке включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); 2. Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; 3. Выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки; 5. Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; 6. Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; 7. Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 8. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта. 10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Ограничения и пределы применения полученного результата итоговой величины стоимости	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер в целях продажи недвижимого имущества, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; <input type="checkbox"/> суда, арбитражного или третейского суда; <input type="checkbox"/> уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
Дата составления отчета об оценке	23.04.2024г. №23/10-424
Действительная дата оценки	23.04.2024г.
Исполнитель:	<p>ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г. Тел.: 8-910-693-96-69</p>
Основание для проведения оценки	Договор № 25/1 возмездного оказания услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектами оценки от 03.04.2024г.
Срок проведения оценки	03.04.- 23.04.2024г.

1.2. Технология оценки объектов недвижимости

- 1.Согласование целей и задач оценки объекта.
2. Заключение договора на оценку.
3. Визуальный осмотр оцениваемого объекта, фиксирование данных по физическому износу объекта.
- 4.Сбор и анализ данных (технической, бухгалтерской, правовой и другой документации).
5. Анализ рынка в сегменте оцениваемого объекта.
6. Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости.
7. Представление и обсуждение результатов оценки с Заказчиком.

1.3. Стандарты оценки с обоснованием их выбора

Задачей данной оценки является определение величины рыночной стоимости рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества. Для достижения данной задачи согласно принятым и действующим стандартам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация Российских Магистров Оценки» применяется база оценки - рыночная стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть продан на основании сделки в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель действуют,

располагая всей необходимой информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- продавец не обязан продавать, а покупатель не обязан приобретать;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект находится на открытом рынке достаточно продолжительное время;
- 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.

В ходе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки оценщик руководствовался следующими нормативными документами, стандартами, методиками, учебными пособиями:

* Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Федеральный стандарт оценки	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО II «Виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО III «Процесс оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО IV «Задание на оценку»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО V «Подходы и методы оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО VI «Отчет об оценке»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО N 7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611

* Кроме того, были применены стандарты НП СРО «Ассоциация Российских Магистров Оценки» СТО АРОМО.

1.4. Сведения о заказчике, исполнителе и о оценщике, производившего оценку

Заказчик: Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Ивановская клиническая больница имени Куваевых»

Место нахождения: 153025, г. Иваново, ул. Ермака, д. 52/2

ИНН 3729011398 КПП 370201001

ОГРН 1023700558397 ОКТМО 24701000

Тел.: +7-930-346-63-94, (4932) 33-40-02

Эл. почта: otdelezakupok.gkb2@mail.ru

Банковские реквизиты:

Плательщик: Департамент финансов Ивановской области (ОБУЗ ИКБ им. Куваевых л/с 20336У95800)

БКС 40102810645370000025

БИК 012406500

Банк: Отделение Иваново Банка России/УФК по Ивановской области г. Иваново

КС 03224643240000003300

Исполнитель: ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления». Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. Реквизиты банка: Ивановское отделение №8639 ПАО Сбербанк России г. Иваново БИК 042406608 кор/счет № 3010181000000000608 Расчетный счет № 40702810617000007210

Страховой полис № 23420В4000003. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных П страхования): не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем 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, стандартов и правил оценочной деятельности. Срок действия с 01 августа 2023г. до 31 июля 2024г.

Ларин Олег Вячеславович – Оценщик;

Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. I, кв. 6.

Тел.: 8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 027861-1 от 10.08.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по

организации подготовки управленческих кадров» № 212. Срок действия квалификационного аттестата до 10.08.2024г.

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 030365-2 от 01.10.2021г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 220. Срок действия квалификационного аттестата до 01.10.2024г.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке ПП № 988092 от 28.06.2006 года «Международная академия оценки и консалтинга» г. Москва по программе «Оценка собственности: оценка предприятия (бизнеса)» на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности;

- включен в реестр СРОО Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 16.05.2008 года за номером по реестру 1317. Свидетельство № 2911-13 от 18.02.2013 года;

- страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности страховой полис № 23420В4000004. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Срок действия с 01 августа 2023г. до 31 июля 2024г.

- высшее образование диплом ВСГ 3564472 от 10.06.2009 года ФГОУ ВПО «Северо – Западная академия государственной службы» г. Санкт – Петербург по специальности государственное регулирование экономики. Регистрационный номер 674.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 342421413832 от 01.03.2024 года ПОАНО «Национальный университет современных технологий» на ведение профессиональной деятельности по специальности «Промышленное и гражданское строительство». Диплом подтверждает присвоение квалификации: Инженер – строитель. Регистрационный номер 12193.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Национальный центр сертификации» (регистрационный номер № РОСС RU.31846.04СПЕО)

- сертификат соответствия № 64.RU.N.51868 удостоверяет, что Ларин Олег Вячеславович является компетентным и соответствует требованиям системы добровольной сертификации специалистов в Российской Федерации предъявляемым к Инженерам – строителям (действителен с 01.03.2024 г. по 28.02.2027г.)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372405920860 от 12.07.2017 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости». Регистрационный номер 143-2017.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер № РОСС RU.31792.04ПСЭ0 от 22.11.2017г.) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства судебных экспертиз;

16.1.«Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними».

16.2.«Исследования строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними, с целью определения их рыночной и иной стоимости».

16.3.«Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела».

16.4.«Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил».

Определения технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств»

16.5.«Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установление объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий»

16.6.«Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом, (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта»

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 004145 (действителен с 14.09.2023 г. по 14.09.2026г.)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке №502400292348 от 27.02.2015 года ФГАОУ ВПО «Московский физико – технический институт (государственный университет)» на ведение профессиональной деятельности в сфере «Независимая техническая экспертиза транспортных средств» и подтверждает присвоение квалификации эксперт – техник. Регистрационный номер 023/15;

- включен в государственные реестр экспертов – техников Решением Межведомственной аттестационной комиссии для проведения профессиональной аттестации экспертов – техников, осуществляющих независимую техническую экспертизу транспортных средств от 10.06.2015 № 4;

- государственный реестр Министерства Юстиции РФ - регистрационный № 3648

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372403704506 от 15.03.2016 года НОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная автотехническая, транспортно - трасологическая экспертиза, экспертиза обстоятельств ДТП, который предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной автотехнической, транспортно - трасологической экспертизы и экспертизы обстоятельств ДТП. Регистрационный номер 006/2016.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства экспертиз:

13.1 «Исследование обстоятельств ДТП»,

13.2 «Исследование технического состояния транспортных средств»,

13.3 «Исследование следов на транспортных средствах и месте ДТП (транспортно - трасологическая диагностика), а также технического состояния дороги, дорожных условий на месте ДТП»,

13.4 «Исследование транспортных средств, в целях определения стоимости восстановительного ремонта и остаточной стоимости».

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 002850 (действителен с 04.08.2022 года по 04.08.2025)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372405920820 от 29.05.2017 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Исследование транспортных средств по выявлению дефектов, качеству сборки, ремонта и рекламациям», который предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной экспертизы в данной области исследования транспортных средств. Регистрационный номер 103-2017.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372407027313 от 30.03.2018 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная товароведческая и стоимостная экспертиза промышленных (непродовольственных) товаров». Регистрационный номер 132-2018.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер № РОСС RU.31792.04ПСЭ0) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства экспертиз:

19.1 «Исследования промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью проведения их оценки».

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 001725.

- стаж работы по экспертным специальностям - 17 лет.

2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.	
Общие понятия оценки.	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Итоговая стоимость объекта оценки	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении

	которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Рыночная стоимость	<p>Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 в форме публичной оферты; - 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.

3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>Работы по оценке включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); 2. Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; 3. Выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки; 5. Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; 6. Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; 7. Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 8. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но

		<p>не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.</p> <p>10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
Допущения ограничения проведению оценки	и к	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <p>Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>
Допущения отношении оцениваемых прав	в	<p>Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p>
Допущения источникам информации, использованным в отчете	к в	<p>Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.</p> <p>Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
Допущения отношении используемых методов расчета	в	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования.</p>
Допущения ограничивающие	и	<p>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание</p>

условия к результату оценки	<p>события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер в целях продажи недвижимого имущества, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками; для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ВВЦ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ВВЦ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса к объекту оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик Ларин Олег Вячеславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ларин Олег Вячеславович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Ларин Олег Вячеславович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из ЕГРН от 02.08.2017г.
- Выписка из ЕГРН от 02.08.2017г.
- Выписка из ЕГРН от 02.08.2017г.
- Технический паспорт на здание аптеки, магазинов от 22.06.2007г. ФГУП «Ростехинвентаризация»

6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
6.1 Технические параметры и другие характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Количественные и качественные характеристики объекта оценки
1	Помещения объекта недвижимости по адресу: Ивановская область, ул. Дюковская, д. 38 А общей площадью 622,5 кв.м., а именно: - нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 1-7, подвал, площадь 353,6 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1448; - нежилое помещение, назначение : нежилое помещение № 6-18, 1 этаж, площадь 125,7 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1449; - нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 19-29, 1 этаж, площадь 143,2 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1450.	Год постройки 1989г. Группа капитальности I. Фундамент – железобетонные блоки, высота подвального помещения 2,14м Материал стен и перегородок – кирпичные Наружная отделка стен – штукатурка, окраска – требует полного восстановления. Высота потолков - 3,25м Перекрытия- ж/б Крыша – мягкая рулонная, требует полного восстановления Полы – бетонные Окна/двери – стеклопакеты / двойные створные (остекление местами отсутствует) Коммуникации: центральное электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение – законсервированы/требуется подключение, оборудование приборами. Внутренняя отделка: отсутствует, требует полного восстановления.

Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки см. Техническую документацию Приложения.

6.2. Анализ технического состояния объекта

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$I_{сов} = 1 - ((1 - I_{физ}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{внш})),$$

где $I_{сов}$ - совокупный износ объекта оценки;

$I_{физ}$ - физический износ объекта оценки;

$I_{фун}$ - функциональный износ объекта оценки;

$I_{внш}$ - внешний (экономический) износ объекта оценки.

Физический износ	Физический износ является потерей стоимости в результате естественного старения в процессе эксплуатации, ветхости, гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов сооружения. Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым. С учетом имеющейся у оценщика информации величина физического износа внутренней отделки недвижимого имущества определена по критериям нижеприведенной таблицы, составленной в обобщенном в виде с учетом положений, изложенных в «Методике определения физического износа гражданских зданий» / утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404.. Таблица 1. Шкала технического состояния для определения физического износа зданий, сооружений		
	Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень физического износа, %
	Отличное	Новое здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
	Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
	Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч.	от 15 до 30

	проведение косметического ремонта)	
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
Неудовлетворительное	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
Аварийное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Величина физического износа объекта оценки на дату проведения оценки определена на усредненном уровне в 60% - состояние объекта в целом неудовлетворительное требуется проведение капитального ремонта.

Функциональное устаревание	Под функциональным устареванием понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Признаков функционального устаревания имущества не выявлено.
Внешнее (экономическое) устаревание	Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей. Признаков внешнего устаревания имущества не выявлено.

6.3. Описание и анализ локального местоположения

Ивановская область является одним из субъектов Российской Федерации, входящим в Центральный федеральный округ и Центральный экономический район. Областной (административный) центр - город Иваново. В состав области входят 21 район, 4 городских района (в г. Иваново - Ленинский, Советский, Октябрьский, Фрунзенский), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31

Ивановская область является одним из субъектов Российской Федерации, входящим в Центральный федеральный округ и Центральный экономический район. Областной центр – город Иваново.

Иваново (в 1871—1932 годах — Ива́ново-Вознесё́нск) — город (с 1871 года) в России на берегах реки Уводь, административный центр Ивановской области, образует городской округ Иваново. Население — 406 113 чел.

Город Иваново расположен в центре Ивановской области на берегу реки Уводь в 290 км к северо-востоку от Москвы и примерно в 100 км от Ярославля, Владимира и Костромы. Координаты — 57° с. Ш. 41° в. Д. Территория города составляет 10 484 га, из них застроено 2 353 га.

По официальным данным экологическая обстановка в Ивановской области в целом оценивается как удовлетворительная, однако состояние водоёмов на территории города таковым не является. Реки, протекающие через город, в основном загрязнены бытовым мусором. В городе стоит проблема снабжения горожан чистой питьевой водой, которая в основном берётся из Уводьского водохранилища.

Район месторасположения объекта – Фрунзенский р-н.
Октябрьский район — внутригородской район города Иваново.
Население — 76972 чел. (данные на 2021г.)

Образован с введением в мае 1936 года административного деления города на районы. Первоначально назывался Сталинский, затем в 1961 году переименован в Октябрьский. Назван в честь Октябрьской революции. В 1979 году восточная часть территории района, расположенная на левом берегу реки Талки, отошла к Советскому району.

Район занимает центральную и северную часть города. От Фрунзенского и Ленинского районов его отделяет река Уводь. Граница с Советским районом проходит по реке Талке, железной дороге и Шереметевскому проспекту (ранее Проспект Фридриха Энгельса). В состав района входит местечко Фряньково.

На территории района располагается ряд крупных предприятий: машиностроительная компания «Кранэкс», машиностроительный завод «Ивэнергомаш», производитель текстильного оборудования «ИвтекМАШ», ОАО «Ивэнерго», мукомольный комбинат «Зернопродукт», ТРЦ «Серебряный город», нефтебаза и многие другие.

В Октябрьском районе расположена широкая сеть социально-культурных учреждений: школы, дошкольные и лечебные учреждения, библиотеки, музеи, кинотеатр «Современник». Много предприятий общественного питания, торговли, бытового обслуживания населения.

Авдотьино - жилой район города Иваново. Магистральными улицами являются Революционная и Дюковская ул. В Авдотьино располагается водозаборная станция, снабжающая Иваново питьевой водой из Уводи. Самый экологически чистый район города Иваново. Сейчас ведётся активное строительство новых многоэтажных домов, в северной части местечка расширяется частный сектор.

Село Авдотьино было центром бывшей Авдотьинской волости. В XVIII веке село принадлежало тогдашнему губернатору Владимирского наместничества Р. И. Воронцову. В 1926 году при укрупнении волостей вошло в состав Ивановской волости.

В 1958 году село включено в состав Иванова в качестве местечка. К тому времени это уже было большое поселение.

В Авдотьино преобладала частная застройка. В 1980-х годах началось строительство пятиэтажных домов. Во второй половине 1980-х был создан молодёжный жилищный комплекс (МЖК) «Текстильщик», началось строительство девятиэтажных домов.

Второй расцвет района произошёл во второй половине 2000-х годов. Началась застройка последних пустырей и полей, расположенных в самом центре Авдотьино. Появились многоквартирные дома вдоль четной стороны Революционной и Авдотьинской улиц.



Анализ, комментарии, выводы: Положительные характеристики территории позволяют предполагать средний уровень спроса, как текущего, так и в будущем.

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 23.04.2024г.

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС/ без НДС		Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год с учетом НДС /без НДС	
1	Помещения объекта недвижимости по адресу: Ивановская область, ул. Дюковская, д. 38 А общей площадью 622,5 кв.м., а именно:	12632216 в т.ч. НДС - 2105369,33	10526847	1739652 в т.ч. НДС - 289942,00	1449710
	- нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 1-7, подвал, площадь 353,6 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1448;	5817753 в т.ч. НДС - 969625,50	4848128	800652 в т.ч. НДС - 133442,00	667210
	- нежилое помещение, назначение : нежилое помещение № 6-18, 1 этаж, площадь 125,7 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1449;	3185489 в т.ч. НДС - 530914,83	2654574	438948 в т.ч. НДС - 73158,00	365790
	- нежилое помещение, назначение: нежилое помещение № 19-29, 1 этаж, площадь 143,2 кв.м, кадастровый номер 37:24:020610:1450.	3628974 в т.ч. НДС - 604829,00	3024145	500052 в т.ч. НДС - 83342,00	416710

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>Работы по оценке включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективно); Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки; Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер в целях продажи недвижимого имущества, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и</p>

	<p>результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
--	---

Оценщик



/ Ларин О.В.

14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНЩИКА

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми им предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные, беспристрастные, профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве и не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного им имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии требованиями Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО II «Виды стоимости» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО III «Процесс оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО IV «Задание на оценку» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО V «Подходы и методы оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО VI «Отчет об оценке» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 и стандартами профессиональной деятельности в области оценки;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.

15. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.

Общая цель отчета

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Конфиденциальность

Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, представленной Заказчиком.

Положение об ответственности

Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135 ФЗ и Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО N 7.

Мы не принимаем на себя ответственность за достоверность представленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Мы исходили из того, что представленная нам информация являлась точной и правдивой, но не проводили проверки.

В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения ни в коей степени не связан с нашими выводами.

Освобождение от ответственности

Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

Генеральный директор ООО «ВВЦ»

Ларин О.В.

