



ООО «РОСКОНСАЛТИНГ»

г.Кинешма ул.м.Василевского, д.33
тел (49331) 3-58-83, 8-903-889-76-71
e-mail: roskonsalting@yandex.ru

ОТЧЕТ №1182/09/25

**об оценке рыночной стоимости нежилого здания гаража
с кадастровым номером 37:22:000000:132,
площадью 241,5 кв. м, по адресу: Ивановская область, Юрьевецкий
район, г. Юрьевец, ул. Парижской Коммуны, д.14А.**

Договор об оценке объекта оценки: №1182 от 09.09.2025 г.

Дата осмотра объекта оценки: 09.09.2025 г.

Дата оценки объекта оценки: 09.09.2025 г.

Дата составления отчета об оценке: 12.09.2025 г.

**ЗАКАЗЧИК: Бюджетное государственное учреждение Ивановской области
«Юрьевецкая районная станция по борьбе с болезнями животных»**

Ивановская область, Юрьевецкий район, город Юрьевец, ул. Парижской коммуны, д.14А

г. Кинешма 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩАЯ ЧАСТЬ.	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.	4
1.3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.	6
1.4.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	8
1.5.	ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.	8
1.6.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.	9
1.7.	ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.	12
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	13
2.2.	Точное описание объекта оценки со ссылкой на документы	17
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	20
3.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	20
3.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости	26
3.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки	30
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	35
5.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	36
6.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.	41
7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
8.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ	52
9.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	53
	ПРИЛОЖЕНИЕ I. Письмо-представление.	
	ПРИЛОЖЕНИЕ II. Фотографии Объекта оценки	
	ПРИЛОЖЕНИЕ III. Копии документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
	ПРИЛОЖЕНИЕ IV. Копии документов Оценщика	

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Объект оценки	Нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:22:000000:132 площадью 241,5 кв. м, расположенное по адресу: Ивановская область, Юрьевецкий район, г. Юрьевец, ул. Парижской Коммуны, д. 14А.
Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (бременения) этих прав)	Нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:22:000000:132 Оперативное управление : Бюджетное государственное учреждение Ивановской области «Юрьевецкая районная станция по борьбе с болезнями животных» ИНН:3727005085, номер государственной регистрации права 37-37-09/228/2013-484 от 08.11.2013г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Законодательная база	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции).
Вид определяемой стоимости	Рыночная.
Дата оценки	09.09.2025 г.
Специальные допущения	Представлено в подп. 1.5. п. 1 настоящего Отчете об оценке.
Иные существенные допущения	От Оценщика не требуется свидетельствовать в суде, а также иных судебных и фискальных органах по поводу произведенной оценки иначе, как по официальному вызову суда; Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно вероятностной рыночной стоимости объекта недвижимости и не является гарантией того, что оцениваемый объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого объекта, указанной в Отчете об оценке; Предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов и фактов, которые могут повлиять на состояние собственности и её стоимость, кроме оговоренных в настоящем Отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов и фактов и не обязан выявлять таковые; Все иллюстрированные материалы, которые будут использованы в настоящем Отчете об оценке исключительно в целях облегчения пользователю визуального восприятия материала; Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке (включая интервью с представителями Заказчика) считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. Поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Форма составления отчета об оценке	На электронном носителе, в одном экземпляре.

Иная информация, предусмотренная ФСО	Результат оценки может быть представлен без инт значений, в границах которого лежит величина стоимости о оценки.
---	--

«Исполнитель»:
Директор ООО «Росконсалтинг»

Белиева И.В.



«Заказчик»:
Начальник

Черепанов А.А.



1.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.

Заказчик	<p>БЮДЖЕТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ЮРЬВЕЦКАЯ РАЙОННАЯ СТАНЦИЯ ПО БОРЬБЕ С БОЛЕЗНЯМИ ЖИВОТНЫХ», (БГУ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ЮРЬВЕЦКАЯ РАЙОННАЯ СТАНЦИЯ ПО БОРЬБЕ С БОЛЕЗНЯМИ ЖИВОТНЫХ»), ИНН 3727005085, ОКТМО 24637101001, КПП 372701001, ОГРН 1033700731668, 155450, Ивановская область, г. Юрьево, ул. Пушкина, д. 25, ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ // УФК ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Иваново, Департамент финансов Ивановской области (Бюджетное государственное учреждение Ивановской области «Юрьевоцкая районная станция по борьбе с болезнями животных», Л/С 20336Ц33110, БИК 012406500, ЕКС 40102810645370000025, КС 03224643240000003300, в лице начальника Черепанова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава БГУ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ЮРЬВЕЦКАЯ РАЙОННАЯ СТАНЦИЯ ПО БОРЬБЕ С БОЛЕЗНЯМИ ЖИВОТНЫХ».</p>
----------	--

1.3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К РАБОТЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.

Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	<p>ФИО: Беляева Ирина Владимировна Почтовый адрес оценщика: пер. Степанова д.7, г. Наволоки, Кинешемский район, Ивановская область Место нахождения оценщика: ул. Маршала Василевского, д.33, оф. 77 г. Кинешма, Ивановская область 155006 Номер контактного телефона: +7 (903) 889-76-71 Адрес электронной почты: roskonsalting@yandex.ru</p>
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	<p>Некоммерческое Партнерство «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки». Основание: выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 10.04.2025 г. №34-04/25, Свидетельство о членстве в Некоммерческом Партнерстве «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» от 14.03.2008 г., регистрационный №1217</p>
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП 608948 от 15.07.2004 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга.</p>
Сведения об обязательном наличии квалификационного аттестата оценщика	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №044185-1 от 20.09.2024 г.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	<p>С 2004 г.</p>
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	<p>Гражданская ответственность оценщика застрахована АО «Зетта Страхование». Полис: №ПОО - 0011993724, выдан 08.04.2025 г. Период страхования: с 10.04.2025 г. по 09.04.2026 г. Лимит ответственности по одному и всем за период страхования страховым случаем: 1 000 000 (один миллион) рублей.</p>
Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «РеалОптимСпецКонсалтинг» (ООО «Росконсалтинг»).</p>
Реквизиты трудового договора, на основании	<p>Трудовой договор (контракт) с оценщиком от 26.07.2004 г.</p>

которого работает оценщик и исполнитель	
Сведения о юридическом лице (исполнителе), с которым у оценщиков заключен трудовой договор	
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «РеалОптимСпецКонсалтинг» (ООО «Росконсалтинг»).
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 1043700402844 дата присвоения ОГРН 23.07.2004 г.
Адрес (местонахождение) организации	155806, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д. 33, оф.77
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» (филиал СПАС «Ингосстрах» в Ивановской области). Договор страхования №433-561-006152/25, выдан 13.01.2025 г. Период страхования: с 15.01.2025 г. по 14.01.2026 г. Лимит ответственности по одному страховому случаю: 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО «Росконсалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями). Общество с ограниченной ответственностью «Росконсалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) 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 о оценке.
Независимость оценщика	Настоящим оценщик Беляева Ирина Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), при осуществлении оценочной деятельности составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Беляева Ирина Владимировна 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 Беляева Ирина Владимировна 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
Контактная информация	Телефон/факс: 7 (49331) 3-58-83

1.4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик руководствовался обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности Федеральными стандартами оценки, а именно: ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении

изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (с изменениями, внесенными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»), в составе:

- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО №I), утвержден Приказом МЭР России №200 от 14.04.2022 г.;

- «Виды стоимости» (ФСО №II), утвержден Приказом МЭР России №200 от 14.04.2022 г.;

- «Процесс оценки» (ФСО №III) утвержден Приказом МЭР России №200 от 14.04.2022 г.;

- «Задание на оценку» (ФСО №IV) утвержден Приказом МЭР России №200 от 14.04.2022 г.;

- «Подходы и методы оценки» (ФСО №V) утвержден Приказом МЭР России №200 от 14.04.2022 г.;

- «Отчет об оценке» (ФСО №VI) утвержден Приказом МЭР России №200 от 14.04.2022 г.;

- «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержден Приказом МЭР России №611 от 25.09.2014 г. (с изменениями, внесенными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»);

- Правила Профессиональной этики оценщиков, утвержденные Приказом Минюста России №39850 от 25.11.2015 г.;

Учитывая цели и задачи оценки, вид объекта оценки, а также обязательства, накладываемые на оценщиков, членов НП Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки (сокращенное наименование НП СРО АРМО) Оценщик использовал следующие стандарты:

- Правила деловой и профессиональной этики НП СРО АРМО;

- Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости СТО АРМО 1.01-2008 Утверждены Решением Президиума от 16.01.2008 г.

Использование при подготовке данного Заключения указанных выше стандартов обосновано требованиями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

1.5. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.

Допущения и ограничения оценки делятся на:

- специальные допущения;
- существенные допущения, не являющиеся специальными;
- прочие допущения;
- ограничения оценки.

Специальные и прочие допущения: оценка рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, в настоящем отчете не производилась, поскольку оцениваемое нежилое здание гаража, расположено на земельном участке, предназначенном для размещения Решемской участковой больницы, где так же располагаются и другие постройки.

Существенные допущения, не являющиеся специальными:

на Отчет накладываются следующие ограничивающие условия, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Отчета;

настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей, никакая часть настоящего Отчета, равно как и Отчет в целом, не могут копироваться без письменного согласия Оценщика;

ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет иначе, чем оговорено в Отчете;

при определении итоговой стоимости объекта оценки производилось округление до тысяч рублей;

от Оценщика не требуется свидетельствовать в суде, а также иных судебных и фискальных органах по поводу произведенной оценки иначе, как по официальному вызову суда;

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. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку;

выбор метода оценки внутри подхода, оценщик, делает, основываясь на информации предоставленной заказчиком (документации, реального использования объекта);

заключение о стоимости объекта оценки, содержащееся в настоящем Отчете, базируется на существующей рыночной ситуации и действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, политических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, на рыночную и ликвидационную стоимость объекта оценки;

отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно вероятностной рыночной стоимости объекта недвижимости и не является гарантией того, что оцениваемый объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого объекта, указанной в данном Отчете;

оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера;

оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Ограничения оценки: оценка объекта оценки в настоящем отчете производится исключительно для целей, указанных в Задании на оценку, а именно: **определение рыночной стоимости (предполагается сделка с объектом оценки), иное использование результатов оценки не допустимо.**

1.6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

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

Рыночная стоимость объекта оценки (п. 13 раздел III ФСО №II) - 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.

Право собственности - право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.).

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

Затратный подход (раздел IV ФСО №V) представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик

должен учитывать:

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта.

Сравнительный подход (раздел II ФСО №V) представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из

них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход (раздел III ФСО №V) представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

6. Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Согласование результатов оценки - получение итоговой оценки объекта на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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.

1.7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

Заключение с заказчиком договора об оценке.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. На данном этапе собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, и выполняется визуальный осмотр объекта с необходимыми выборочными замерами, ознакомление с предоставленной заказчиком проектно-сметной, бухгалтерской и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Для оценки стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный). Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик объекта недвижимости. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую величину стоимости объекта собственности.

Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости была получена путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

Составление и передача заказчику отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1. ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТНОСТИ.

Юрьевец — город (с 1225^[3]), административный центр Юрьевецкого района Ивановской области Российской Федерации^[4]. Один из старейших городов Ивановской области^[5], история города

насчитывает, по меньшей мере, 800 лет^[6].

Географическое положение

Первоначально город-крепость стоял на так называемой Георгиевской горе^[8], которая была скрыта и использована при строительстве берегозащитной дамбы Горьковского водохранилища^[9]. Расположен на правом берегу Волги (Горьковское водохранилище)^[4] и напротив устья рек Унжи и Нёмды, в 159 км к северо-востоку от областного центра — города Иванова, в 60 км от железнодорожной станции «Кинешма»^[4]. Город занимает площадь в 8 км².

Рельеф

Высота центра города — 120 м над уровнем моря. Рельеф города холмистый, с перепадами высот от 85 до более 140 метров над уровнем моря (согласно схеме физико-географических условий г. Юрьевец. Масштаб 1:10000). Территория города изрезана оврагами, что характерно для правого берега Волги.

Гидрография

Высота уровня «Юрьевецкого моря» — Горьковского водохранилища — 84 м. Ширина водохранилища напротив города достигает 15 км (до затопления ширина составляла 1,71 км)^[10]. Территория города дренируется множеством водотоков, впадающих в Горьковское водохранилище. Согласно схеме, в городе и его окрестностях насчитывается 17 водосборных бассейнов. Вдоль берега водохранилища проходит защитная дамба.

Часовой пояс

Юрьевец, как и вся Ивановская область, находится в часовом поясе, обозначаемом по международному стандарту как Moscow Time Zone (MSK/MSD). Смещение относительно Всемирного координированного времени UTC — +3:00 (MSD).

Климат

Умеренно континентальный климат города характеризуется умеренно холодной зимой и теплым летом. Средняя температура июля составляет +21,3 °С (в 13 часов), максимальная может достигать +36 °С, а января — -11,8 °С (минимальная — до -40 °С). В среднем 260 дней в году (72 %) являются благоприятными по погодным условиям для отдыха, 56 дней (15 %) — ограниченно-благоприятными.

Экологическое состояние

Юрьевец — один из наиболее экологически чистых районов центральной России, с низким радиоактивным фоном^[11]. Город окружён хвойным лесом, состоящим из елей и сосен. На западной окраине города расположен городской лес — «Нагорная дача», который является особо охраняемой природной территорией^[12]. В 3 км от города, на Горьковском водохранилище, находится архипелаг «Асафовы Горы», также являющийся особо охраняемой природной территорией^[13]. Архипелаг образовался после создания Горьковского водохранилища на месте одноимённой возвышенности на левом берегу Волги. Юрьевец и его окрестности также известны многочисленными родниками, вода из которых отличается чистотой и благоприятными свойствами. Наиболее известные родники — «Стрелецкий», «Ямской», «Покровский», «Барановский», «Георгиевский», родники Симона Блаженного (в городе и у д. Середкино). Особым почитанием пользуется святой ключ Симона Блаженного, к которому приезжают паломники; здесь же есть часовня и купальни. Анализы воды подтверждают её качество и наличие необходимых микроэлементов. За родниками следят местные жители, но они не имеют статуса памятников природы.^[14]

По утверждению русского историка XVIII века В. Н. Татищева, Юрьевец Повольский основал ростово-суздальский князь Юрий Долгорукий — в 1150 году, а не великий князь Владимирский Юрий II Всеволодович — в 1225 году, как считается исторической наукой в настоящее время. Версия Татищева о связи основания города с Юрием Долгоруким не имеет подтверждений^[7]. Общепринятой версией является основание Юрьевца в первой половине XIII века в качестве укрепления для защиты восточных рубежей Северо-Восточной Руси великим князем Владимирским Юрием II Всеволодовичем на месте явления ему иконы великомученика Георгия Победоносца и был назван в честь этого святого — Юрьев-Повольский^{[3][15]}. Впервые в письменных источниках эта легенда появилась лишь в середине

XVII века при составлении Костромской редакции жития Георгия Всеволодовича, созданной агиографом Сергием (Шелониным). Согласно легенде, князь увидел во сне икону святого Георгия со свечой на противоположном берегу Волги. Перебравшись через реку, он обнаружил икону на лесной горе и повелел основать на этом месте город и возвести Георгиевскую церковь^[16]. Так был построен первый Юрьевецкий кремль на Георгиевской горе.

В юрьевецкой историографии фигурируют две даты основания города — 1225 и 1228 год, появившиеся вследствие плохой сохранности костромского списка Степенной книги. Дата 1225 год впервые зафиксирована в документах органов самоуправления в 1785 года, а 1228 год впервые фигурирует в церковных ведомостях 1819 года^[16]. Впервые в печатном виде 1225 год появился в 1827 году в письме костромского историка-краеведа А. Д. Козловского, а 1228 год — в 1848 году в «Военно-статистическом обозрении Российской империи». В настоящее время верифицировать эти сведения не представляется возможным. В 1897 году известный археолог А. А. Спицын обнаружил следы древнего городища на горе Пушкарихе^[17]. По мнению историка К. Е. Балдина, древнейшими городами Ивановской области являются Плёс и Юрьевец^[5]. Город впервые упомянут в «Списке русских городов дальних и ближних» (1380—1390)^[4]. В 2013 году в ходе археологических раскопок на Тургеневском Плато была обнаружена иконка-медальон с изображением Богородицы Оранты, что стало дополнительным доказательством ранней даты основания города Юрьевца^[18].

Экономическое и социальное развитие во второй половине XVIII века

[править | править код]

В 1746 году построена и освящена Преображенская церковь^[33]. Высшим органом городского самоуправления являлся магистрат. Он состоял из двух бургомистров и четырех ратманов. С 1785 года в дополнение к магистрату была введена городская дума во главе с городским головой^[34]. В ходе реформы Екатерины II в 1775 году в Юрьевце введена должность городничего. Для охраны порядка создана инвалидная команда, набраны десятские^[34]. В 1778 — Юрьевец получил статус города. 29 мая (марта) 1779 года императрица Екатерина II «За заслуги города перед державой пожаловала Юрьевец именным гербом»^[35]. В соответствии с генпланом 1795 года в городе была осуществлена регулярная планировка. Землемерами были П. Шубников и И. Гове^[4]. В 1798 году открыта Управа благочиния^[34]. В конце XVIII века в Юрьевце открыт почтовый тракт с почтовой станцией. К 1800 году имелось уже 10 пар почтовых лошадей. В 1806 году построен специальный дом для почтовой конторы^[34]. По данным переписей в конце XVIII века в Юрьевце насчитывалось около 500 домов. Большая часть населения состояла из мещан. Также проживали купцы, духовенство, чиновники, отставные солдаты. Всего в городе было зарегистрировано около 1500 ревизских душ^[34].

Юрьевец в начале XX века

[править | править код]

В начале XX века Юрьевец продолжал развиваться как уездный центр Костромской губернии. В 1904 году была открыта первая земская больница. Экономическая жизнь города пополнилась новым предприятием — в 1906 году построен крахмальный завод. Культурная сфера также получила развитие: в 1911 году в городском саду был открыт Летний театр^[49].

Население

[править | править код]

1858 год — 2323 человек.^[85] В 1861 году насчитывалось 2144 человек.^[86] К 1909 году — 9000 человек.^[87] 1912 г. — 5247 чел.^[88] В 1913 г. — 5300 жителей.^[89] По предварительным итогам Всероссийской переписи населения на 1920 год в Юрьевце — 7093 чел.^[90] В 1923 году — 8036 жителей. По данным статистической отчётности 1979—2009 годов наблюдается постоянное ежегодное уменьшение численности населения. В период с 1979 года по 1995 год ежегодная убыль населения составляла 150—170 человек, за период с 1995 по 2002 год — около 550 человек, за период 2002—2009 годов — около 190 человек. За 30 лет (1979—2009) население города уменьшилось с 18,3 тыс. чел. до 11,3 тыс. чел., то есть на 7 тыс. человек (около 40 %). На настоящий момент убыль населения продолжается. Важным фактором, определяющим демографическую ситуацию в городе и области в целом, является постепенное увеличение естественной убыли населения, вызванное ростом смертности и снижением рождаемости, а также миграцией населения. По данным Росстата, на 1 января 2025 года численность постоянного населения города составляла 7245 человек^[91].

Одной из основных причин массового оттока населения в другие города и регионы является недостаток рабочих мест в городе. Чаще всего жители вынуждены искать работу в таких городах, как Иваново, Москва и Нижний Новгород, что приводит к миграции населения.

Численность населения

1856 ^[92] ₁	1897 ^[92] ₁	1926 ^[92] ₁	1931 ^[92] ₁	1939 ^[93] ₁	1959 ^[94] ₁	1967 ^[92] ₁	1970 ^[95] ₁	1974 ^[96] ₁	1979 ^[97] ₁	1989 ^[97] ₁
2500	Увеличение ↗4800	Увеличение ↗9300	Увеличение ↗10 800	Увеличение ↗15 508	Увеличение ↗19 746	Увеличение ↗21 000	Уменьшение ↘20 144	Уменьшение ↘20 000	Уменьшение ↘18 073	Уменьшение ↘16 529
1992 ^[92] ₁	1993 ^[98] ₁	1996 ^[92] ₁	1998 ^[92] ₁	2000 ^[92] ₁	2001 ^[92] ₁	2002 ^[99] ₁	2003 ^[92] ₁	2005 ^[92] ₁	2006 ^[92] ₁	2007 ^[92] ₁
Уменьшение ↘16 000	Уменьшение ↘15 900	Уменьшение ↘15 400	Уменьшение ↘14 800	Уменьшение ↘14 200	Уменьшение ↘14 000	Уменьшение ↘12 664	Увеличение ↗12 700	Уменьшение ↘12 200	Уменьшение ↘11 900	Уменьшение ↘11 600
2008 ^[92] ₁	2009 ^[10] ₀₁	2010 ^[97] ₁	2011 ^[92] ₁	2012 ^[10] ₁₁	2013 ^[10] ₂₁	2014 ^[10] ₃₁	2015 ^[10] ₄₁	2016 ^[10] ₅₁	2017 ^[10] ₆₁	2018 ^[10] ₇₁
Уменьшение ↘11 500	Уменьшение ↘11 316	Уменьшение ↘10 210	Уменьшение ↘10 200	Уменьшение ↘9746	Уменьшение ↘9404	Уменьшение ↘9092	Уменьшение ↘8784	Уменьшение ↘8536	Уменьшение ↘8378	Уменьшение ↘8281
2019 ^[10] ₈₁	2020 ^[10] ₉₁	2021 ^[11]								
Уменьшение ↘8154	Уменьшение ↘7945	Уменьшение ↘7899								

Музеи и памятники

[править | править код]

Памятная монета Банка России номиналом 10 руб (2010), из цикла Древние города России

В городе имеется объединение «Музеи города Юрьевца» (1997), в состав которого входят:

- Историко-художественный музей^[125] (1925, расположен в особняке А. Л. Флягина),
- Музей архитекторов братьев Весниных, уроженцев Юрьевца^[126] (1986, в доме XIX века, который до 1904 года принадлежал их родителям),
- Музейный центр Андрея Тарковского (1996, в доме начала XX века, в нём в 1941—1943 годах будущий режиссёр жил у своей бабушки),
- Культурный центр имени Андрея Тарковского (2011)

Также в городе находятся:

- Юрьевецкий музей народного образования (1996)^[4],
- Дом сказки Александра Артуровича Роу (2017),
- Кукольный театр-музей «Истоки» (1996),
- Музей «Сказкино»^[127].



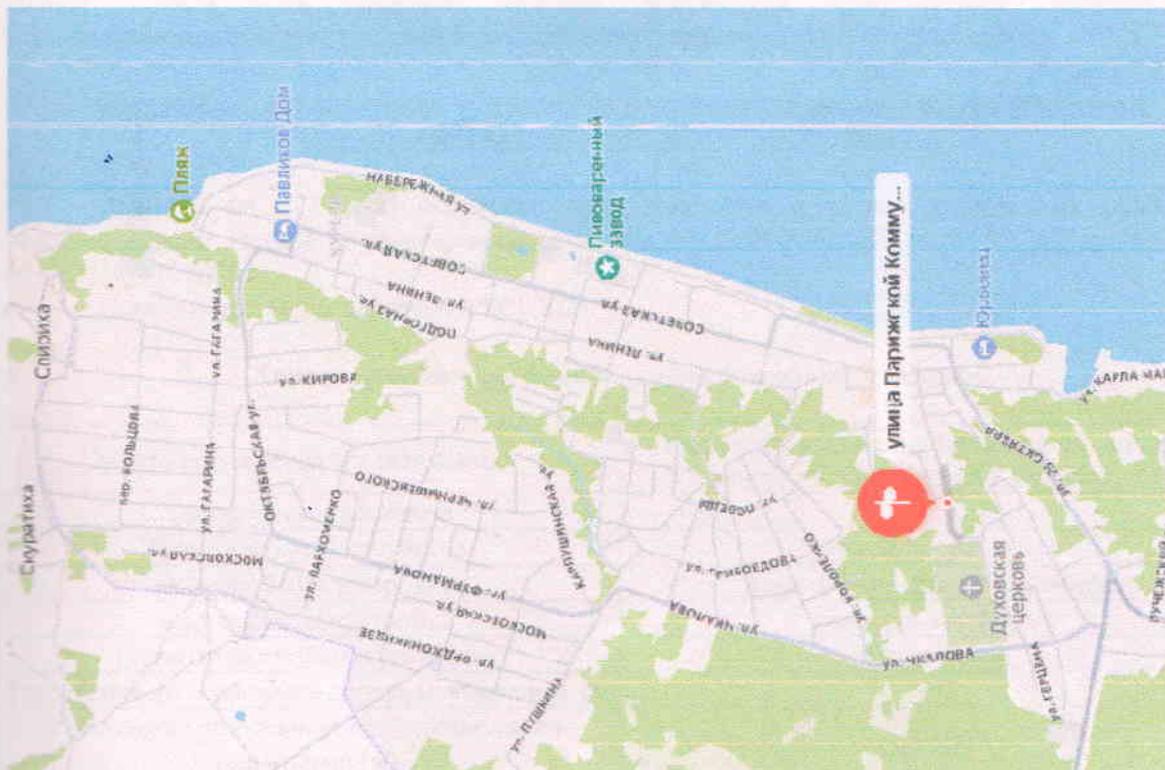
Бардевикский кодекс

В 2004 году в собрании «Музеев города Юрьевца» был обнаружен Кодекс Бардевика — уникальная средневековая немецкая рукопись, созданная в 1294 году по поручению главы лобекской канцелярии Альбрехта фон Бардевика. Считавшаяся утраченной с середины XX века, рукопись была известна лишь по изданиям XIX века и нескольким иллюстрациям. Её обнаружение стало возможным благодаря работе профессора кафедры германской и кельтской филологии МГУ Наталии Ганиной и ведущего научного сотрудника Государственного научно-исследовательского института реставрации Инны Мокрецово^[128].

В двух километрах от Юрьевца, в акватории Горьковского водохранилища, в память о Кривоозерском монастыре и всех утраченных храмах Юрьевца был установлен 12-ти метровый поклонный крест (2000)^[129]. На Пятницкой горе расположен мемориальный комплекс, посвящённый Великой Отечественной войне и часовня. В южной части города в 15 метрах от берега стоит крест в память о разрушенном Казанском храме.

(источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Юрьевец>).

Местоположение объекта оценки в городе.



Местоположение объекта оценки в микрорайоне города.



2.2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:22:000000:132 от 04.09.2025г. №КУВИ-001/2025-167280751
- Приказ о приеме на работу от 15.03.2023.

Характеристика региона и окружения объекта оценки.

Место нахождения объекта оценки	Ивановская область, Юрьевецкий район, г. Юрьевец, ул. Парижской Коммуны, д.14А
Текущее использование	нежилое
Транспортная доступность	удовлетворительная
Основной тип застройки	жилая и нежилая недвижимость
Окружающая застройка	нежилая застройка
Полнота застройки территории	более 60 %
Расстояние до областного центра (г. Иваново), км	162
Расстояние до остановок общественного транспорта (м)	до 500
Благоустройство территории	освещение, озеленение
Запыленность и загазованность	в пределах нормы
Объекты повышенной опасности	нет
Особенности экологии района	хорошая
Территориально-климатическая зона	1 территориальный пояс,

	2 климатический район
Регион	Центральный экономический регион, Ивановская область

ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ.

Площадь, кв. м	241,5
	1122 (по замерам оценщика)
Год завершения строительства объекта недвижимости	н/св
Этажность	1
Кадастровый номер	37:07:000000:132
Описание конструктивных элементов	
Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент (материал)	кирпичный ленточный
Наружные стены (материал)	кирпич
Перегородки (материал)	отсутствуют
Перекрытия (материал)	ж/бетон
Полы	бетон
Крыша	рубероид
Отделка стен	без отделки
Отделка потолка	дерево
Проемы	- оконные – отсутствуют; - дверные – деревянные ворота
Инженерные сети	
Отопление	отсутствует
Водопровод	отсутствует
Канализация	отсутствует
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	имеется 220В
Прочие работы (отмостки)	отсутствуют

Описание технических характеристик оцениваемого нежилого здания гаража с кадастровым номером 37:22:000000:132.

Конструктивный элемент	Материал	Техническое состояние
Фундамент	кирпичный ленточный	выкрашивание кирпичей, имеются вертикальные и косые трещины в теле фундамента, перекосы, сколы, изломы, проседания, а также выпучивания и выпадение раствора из мест сопряжения, частичное выпадение кирпичной кладки, в целом состояние неудовлетворительное
Стены	кирпичные, блочные	имеются трещины, повреждения, выветривание швов, сколы кирпича, расслоение рядов кладки кирпича, трещины в простенках и перемычках, отклонение от вертикали, в целом состояние неудовлетворительное
Перекрытия	железобетонные	сверхнормативные прогибы, имеются трещины в швах, видны мокрые пятна от протечек, отслоение и разрушение защитного слоя, коррозия материала бетона и арматуры, дыры, в целом состояние неудовлетворительное
Перегородки	кирпичные	имеются трещины, зыбкость, выпучивание, трещины в теле, швах и местах сопряжения их со смежными конструкциями, щели под и над перегородками,

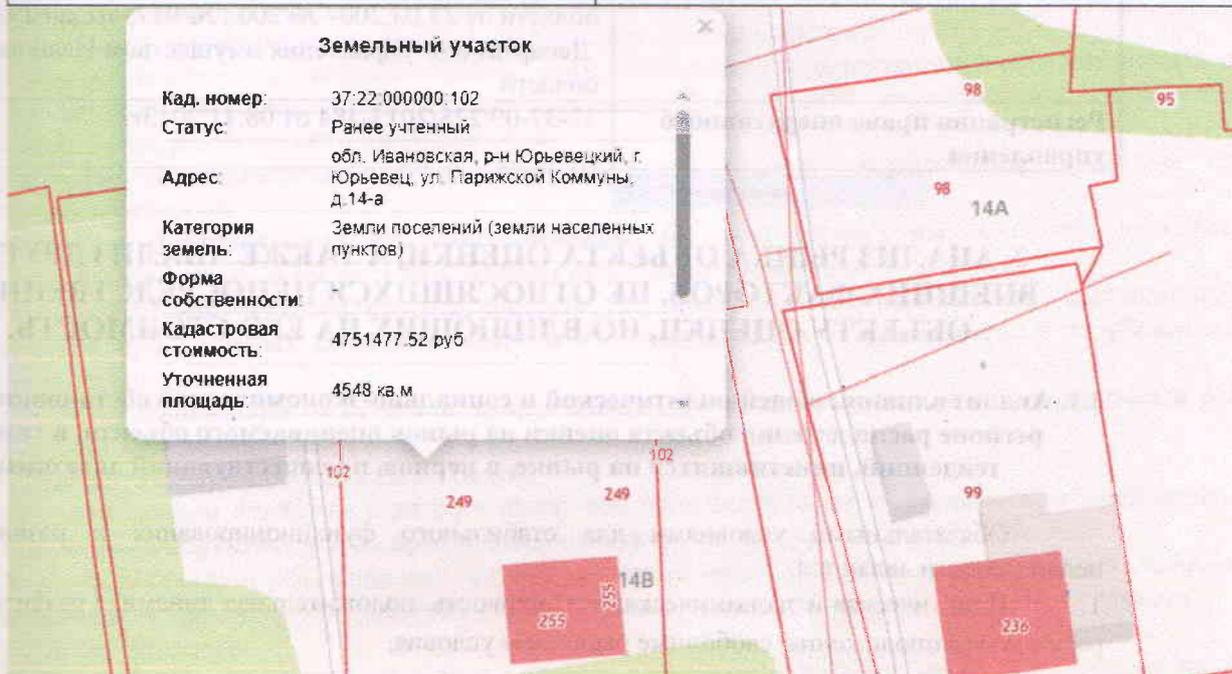
		в целом состояние неудовлетворительное
Крыша	мягкая кровля из битумносодержащих материалов	частичное отсутствие кровельного ковра, местами протечки, механические повреждения, расслоение швов полотнищ кровельного материала, его растрескивание, вздутие, биологическое разрушение водоизоляционного ковра в целом состояние неудовлетворительное
Внутренние отделочные работы нежилого здания гаража		
Полы	бетон (без отделки)	имеются выбоины, перекосы, плесень, трещины, в целом состояние неудовлетворительное
Заполнение оконных проемов	простые деревянные глухие, с защитной металлической решеткой	имеется рассыхание переплетов, у оконных блоков, подоконных досок и переплетов наблюдается поражение гнилью, сопряжения нарушены, уплотнение и износ уплотняющих прокладок створных частей переплетов, разрушение окраски оконных переплетов, щели, неплотное прилегание фрамуг к раме и друг к другу, частичное отсутствие стекол, частично окна заколочены досками, в целом состояние неудовлетворительное
Заполнение дверных проемов	ворота – дощатые в металлической коробке; проходные – простые, деревянные	перекос, коробление и рассыхание полотна, неудовлетворительное состояние запорных и фиксирующих устройств, дверные полотна осели и имеют неплотный притвор по периметру коробки, дверные коробки и полотна перекошены и расшатаны, краска облупилась, загнивание и коробление, в целом состояние неудовлетворительное
Отделка стен	без отделки	в целом состояние неудовлетворительное
Отделка потолков	без отделки	в целом состояние неудовлетворительное
Инженерные коммуникации нежилого здания гаража		
Система электроснабжения	имеется 220В	на дату оценки находится в нерабочем состоянии
Система отопления	отсутствуют	
Система водоснабжения		
Система канализации		
Система горячего водоснабжения		
Система газоснабжения		
Телефон	отсутствуют (вентиляция естественная)	
Вентиляция		
Лифт		
Прочие работы		
Прочие работы	входные площадки, отмостки	в целом состояние неудовлетворительное, находятся в состоянии разрушения

(источник информации-информация, предоставленная Заказчиком, осмотр объекта Оценщиком)

Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Кадастровый номер земельного участка	37:22:000000:102
Площадь участка, м ²	4548
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под общественную застройку

Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	47 514 477,52 (источник информации: справочная информация об объектах недвижимости в режиме online, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Форма и протяженность участка	участок многоугольной формы
Паводковая подтопляемость	паводковая подтопляемость отсутствует
Парковка	организованной парковки нет



(источник информации-информация, предоставленная Заказчиком, осмотр объекта Оценщиком).

2.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

Право собственности включает права 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 (Статья 209 ГК РФ, часть 1).

Наименование объекта оценки и правоустанавливающие документы на него представлены в таблице.

Имущественные права на объект оценки – нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:07:000000:132, площадью 241,5 кв. м, по адресу: Ивановская область, Юрьевецкий район, г.Юрьевец, ул. Парижской Коммуны, д. 14А	
Вид права	Собственность
Правообладатель	Ивановская область
Регистрация права собственности в Ивановской области	37-37-09/228/2013-483 от 08.11.2013г.
Вид права	Оперативное управление

Правообладатель	Бюджетное государственное учреждение «Юрьевская районная станция по борьбе с болезнями животных» ИНН: 3727005085.
Документы-основания	Распоряжение «О закреплении за государственным учреждением Ивановской области» «Юрьевская районная станция по борьбе с болезнями животных» имущества на праве оперативного управления» № 200, выдан 23.03.2007 Распоряжение «О внесении изменений в распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 23.03.2007 № 200 , № 917, выдан 29.08.2013 Департамент управления имуществом Ивановской области
Регистрация права оперативного управления	37-37-09/228/2013-484 от 08.11.2013г.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

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

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения, свободные рыночные условия,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспектив объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

О текущей ситуации в Российской экономике в июле 2025 года.

Промышленность России всё глубже уходит в стагнацию. По данным Института народнохозяйственного прогнозирования РАН, июль 2025 года оказался особенно тревожным: уровень спроса признан самым низким за последние десять лет - хуже, чем во время кризисов 2016 и 2020 годов.

Как пишет издание "Коммерсантъ", согласно опросам, уже 59% промышленников считают текущий спрос ниже нормы. При этом их ожидания на будущее ещё мрачнее - индекс прогноза продаж опустился к минимальным значениям с лета 2022-го. Производственные планы впервые за два с лишним года стали отрицательными: теперь они хуже, чем у коллег в Польше и Германии.

Баланс инвестпланов - тоже в минусе. Уровень удовлетворённости объёмами капвложений остаётся крайне низким. Это означает, что предприятия не просто не готовы вкладываться в развитие - у них нет ресурсов даже на поддержание текущих темпов.

Снижение цен пока не помогло оживить спрос, но заставило производителей скорректировать и свои ценовые ожидания. А вот на рынке труда ситуация ещё тревожнее: численность персонала сокращается, рост зарплат останавливается.

Кандидат экономических наук Николай Кульбака считает ситуацию серьёзной, но не катастрофической:

Ситуация действительно не самая хорошая. Да, она ухудшается. Сказать, что она катастрофическая - я бы не сказал. Бизнесу действительно трудно.

Он подчёркивает: русская промышленность уже несколько лет работает под санкционным давлением, в условиях дефицита ресурсов и ограничений на сотрудничество с зарубежными партнёрами.

До определённой поры можно так существовать. Но с каждым годом это становится всё сложнее и сложнее,

- отмечает эксперт в беседе с Царьградом.

Дополнительным фактором стал рост налоговой нагрузки и высокая стоимость рабочей силы - всё это усиливает давление на предприятия и снижает их конкурентоспособность.

К сожалению, это объективный процесс, который вряд ли сейчас чем-то можно серьёзно остановить, кроме, ну, достаточно, ну, скажем, серьёзных политических изменений страны,

- считает Кульбака.

Если всё будет продолжаться в том режиме, в котором есть, - да, мы будем видеть в этом году определённый кризис. Глубину его, к сожалению, никто пока предсказать не может.

Июнь стал первым месяцем в 2025 году, когда почти половина крупных банков зафиксировала отток срочных вкладов. Несмотря на то что средняя доходность по депозитам пока выше инфляции, россияне все чаще забирают деньги. Одни — чтобы тратить летом, другие — чтобы гасить кредиты, третьи — из-за недоверия и тревожных сигналов из соцсетей. И хотя о массовом исходе говорить рано, тренд стал заметным и для банков, и для регулятора.

Нефть если и подешевеет, то ненадолго и ненамного, а российский сырьевой сектор ничем не рискует. По оценкам экспертов, сегодня на мировой рынок и его ключевых игроков влияет прежде всего геополитика, а не решения участников сделки ОПЕК+. В том числе последнее из них — по ускоренному выходу из добровольных самоограничений добычи, о чем договорились восемь стран-экспортеров нефти: Россия, Саудовская Аравия, Ирак, ОАЭ, Кувейт, Казахстан, Алжир и Оман.

Для обеспечения лидерства в научно-техническом развитии России важно использовать опыт передовых стран по интеграции исследовательских и научно-образовательных организаций в единые технокосистемы. Такой вывод можно сделать из работы эксперта Российской академии народного хозяйства и государственной службы (РАНХиГС), сотрудника Дирекции приоритетных образовательных инициатив Антона Савельева.

(источник информации <https://www.mk.ru/economics>;

Прогнозы экономического развития на 2025- 2027 год.

Что будет с ценами, зарплатами и курсом доллара — власти составили прогноз о будущем на три года.

На днях правительство внесло в Госдуму бюджет на ближайшие три года, а вместе с ним представило прогноз социально-экономического развития на этот же период. Конечно, прогнозы могут корректироваться под влиянием множества факторов, но из этого документа можно узнать несколько вариантов. Мы изучили его и показываем, чего ждать в ближайшем будущем от цен, зарплат и курса доллара.

В «Прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов» представлены два варианта развития событий. Базовый прогноз основан на показателях 2024 года. Консервативный — тоже, но в него заложено большее замедление роста мировой экономики и усиление санкционного давления.

«В этих условиях траектория цен на нефть и другие сырьевые товары в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом, — объясняется в документе. — Снижение цен на мировых рынках будет сопровождаться более существенным, чем в базовом варианте, снижением физических объемов экспортных поставок, в первую очередь — по товарам нефтегазового экспорта».

Также консервативный вариант предполагает более низкий вариант развития демографии, меньший темп роста производительности труда и дальнейшее ужесточение денежно-кредитной политики Банком России в 2025 году.

Инфляция:

В 2024 году цены растут довольно активно — в августе инфляция составила 9,05%, по данным Центробанка. При этом цель, которую ставит ЦБ, — 4%. В представленном правительством прогнозе говорится, что в 2025 году инфляция приблизится к цели и составит 4,5%, а в 2026 году выйдет на целевой уровень.

Правда, это только в базовом варианте прогноза. Консервативный же вариант предполагает, что уже в следующем году инфляция упадет до 3,7% в год, но дальше будет расти: в 2026 году до 4,4%, а в 2027 — до 5,4%.

Честно говоря, я не думаю, что в 2025 году будет достигнута цель, перспективу я расцениваю как позитивную, но по поводу следующего года я сомневаюсь, — говорит экономист, директор Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ Георгий Остапкович. — Но в целом проживем мы спокойно с инфляцией в шесть и даже семь процентов, инфляция до 10% называется «ползучей», с ползучей инфляцией живет весь мир. В этом случае главная проблема в том, что падает платежеспособность низкодоходного населения. Поэтому надо просто индексировать его доходы: поднимать МРОТ, давать социальные выплаты. Главное — не допустить галопирующей инфляции, то есть когда она находится на уровне 10–50%.

Рост цен по прогнозам властей:

	2025 г.	2026 г.	2027 г.
Базовый вариант прогноза	4,5%	4,0%	4,0%
Консервативный вариант прогноза	3,7%	4,4%	5,4%

Зарплаты, согласно представленному прогнозу, тоже будут расти. В документе говорится, что в целом номинальные заработные платы в 2025–2027 годах будут увеличиваться на 10,6% в год. По данным Росстата, в июне 2024 года средняя номинальная зарплата в России составляла 89 145 рублей.

При этом рост реальной заработной платы будет меньше.

Если номинальная зарплата — это сухая сумма, то этот показатель оценивает покупательскую способность этой суммы. То есть корректируется с учетом роста цен. Базовый прогноз предполагает рост реальных зарплат в 2025 году на 7%, в 2026 — на 5,7%, в 2027 — на 4,1%. Консервативный прогноз показывает меньший рост — на 5,3%, 4,6% и 2,8% соответственно.

Запланирован ежегодный рост минимального размера оплаты труда. В 2025 году его поднимут до 22 440 рублей (сейчас он составляет 19 242 рубля), а к 2030 году МРОТ должен вырасти как минимум до 35 тысяч рублей в месяц.

Рост доходов по прогнозам властей:

	2025 г.	2026 г.	2027 г.
Базовый вариант прогноза	6,1%	4,6%	3,4%
Консервативный вариант прогноза	4,6%	3,7%	2,2%

Доходы населения состоят не только из зарплат — это еще и пенсии, и пособия. Сейчас большое внимание уделяется соцподдержке семей с детьми, по данным правительства, выплаты получают порядка 10 миллионов детей. Индексация мер соцподдержки ежегодно запланирована на февраль.

Также в феврале будут повышать страховые пенсии — размер индексации устанавливают по инфляции за предыдущий год, так что пока он точно неизвестен. Зато известно, насколько поднимут социальные пенсии: в пояснительной записке к законопроекту о бюджете Соцфонда говорится, что они вырастут на 14,75% с 1 апреля 2025 года.

В целом же реальные располагаемые доходы населения будут расти чуть медленнее, чем зарплаты. Базовый прогноз предполагает рост на 6,1% в 2025 году, на 4,6% в 2026, на 3,4% в 2027, консервативный — на 4,6%, 3,7% и 2,2% соответственно.

Рост цен на коммуналку прогнозам властей:

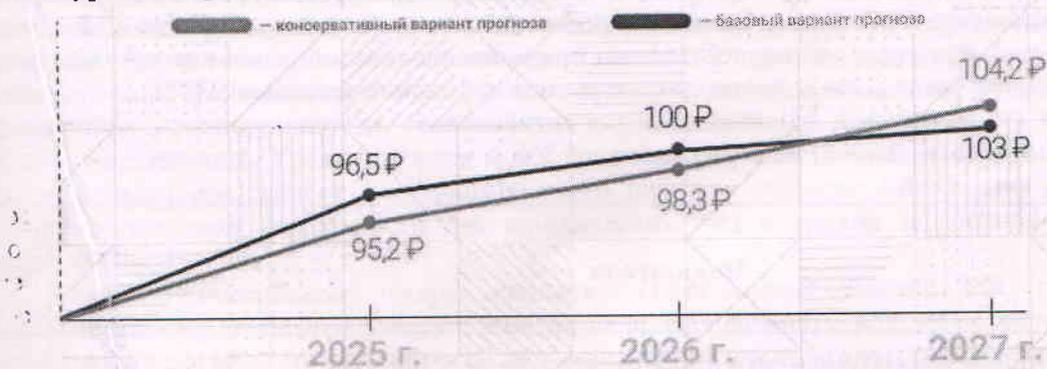
	2025 г.	2026 г.	2027 г.
Цены на газ	10,3%	4,3%	4,0%
Тарифы на электричество	12,6%	5,2%	4,0%
Общий платеж за коммуналку	11,9%	5,4%	4,8%

В прогнозе также упоминается ежегодное повышение тарифов на коммуналку. Индексацию тарифов устанавливают каждый год и связывают ее с прогнозируемой инфляцией. Точные цифры должно утверждать правительство отдельным постановлением, оно обычно делает это в ноябре, а сами тарифы растут в июле.

В период 2025–2027 годов при утверждении тарифов в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения для ресурсоснабжающих организаций будет сформирована дополнительная выручка под реализацию инвестиционных программ и проектов по модернизации коммунальной инфраструктуры (дополнительно 1,5 % к выручке ежегодно), — говорится в прогнозе.

Ожидается, что 2025 году индексация совокупного платежа за коммуналку будет на уровне 11,9%, в 2026 году — 5,4%, в 2027 году — 4,8%.

Курс доллара по прогнозам властей:



Еще один показатель, на который все уже привыкли смотреть, — курс валют. В прогнозе Минэкономики он представлен только соотношением рубля и доллара. Если коротко — доллар будет дорожать и в обоих вариантах прогноза в 2027 году перевалит за сотню.

На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля, — говорится в документе.

Ивановской области за январь – июль 2025 года

По оперативным данным Ивановостата, экономическое положение Ивановской области за 7 месяцев 2025 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост объема введенного жилья на 21,4%, объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», – на 16,6%, оборота общественного питания – на 6,7%, оборота розничной торговли – на 3,9%, объема платных услуг, оказанных населению области, – на 3%.

Индекс промышленного производства (ИПП) за 7 месяцев 2025 года составил 98,8%. Объем отгруженной продукции в промышленности региона составил 216,4 млрд рублей.

Рост индекса производства наблюдался в следующих секторах обрабатывающих производств: производстве лекарственных средств и материалов – на 37,6%, напитков – на 12,2%, по ремонту и монтажу машин и оборудования – на 6,1%, производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 1,2%, а также химических веществ и химических продуктов – на 0,6%.

Индексы производства в традиционных для региона отраслях составили: в производстве текстильных изделий – 93,8%, в производстве одежды – 102,5%.

В структуре обрабатывающих производств за 7 месяцев 2025 года наибольший удельный вес занимали: производство текстильных изделий и одежды – 46,7%; машиностроение – 24,9% и производство пищевых продуктов и напитков – 9,4%.

Удельный вес этих отраслей составил 81% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) за 7 месяцев 2025 года вырос на 11% к январю - июлю 2024 года. В июле 2025 года ИПЦ по отношению к декабрю 2024 года вырос на 4,9%, к июню 2025 года – на 0,5%. Наибольшее влияние на увеличение инфляции в июле 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем текущего года оказал рост цен на услуги (на 3,1%). В то же время на 0,2% подешевели непродовольственные товары и на 0,5% продовольственная группа товаров.

В структуре розничного товарооборота за январь – июль 2025 года преобладала доля продовольственных товаров – 52%, непродовольственные товары составили 48%.

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями за 7 месяцев 2025 года снизился в сопоставимых ценах на 0,1% по сравнению с соответствующим периодом 2024 года, а оборот розничной торговли непродовольственными товарами увеличился на 8,3%.

В январе - июле 2025 года оборот розничной торговли на 99% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1%.

За 6 месяцев 2025 года производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий выросло в сопоставимых ценах на 3,1% до 9,8 млрд рублей, объем инвестиций в основной капитал вырос в сопоставимых ценах на 2,6% до 25,8 млрд рублей.

За январь - июль 2025 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 15,4%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 103,8%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.08.2025 составил 0,3%.

Показатели	январь - июль 2025 года	в % к январю – июлю 2024 года
Индекс промышленного производства, %		98,8
в том числе:		
добыча полезных ископаемых, %	-	95,7
обрабатывающие производства, %	-	96,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	114,1

Показатели	январь - июль 2025 года	в % к январю – июлю 2024 года
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	102,8
Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м	332,4	121,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	25 763,2	116,6
Объем инвестиций в основной капитал (январь – июнь 2025 года), млн рублей	25 751,1	102,6
Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (январь – июнь 2025 года), млн рублей	9 796,5	103,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	182 803,2	103,9
Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей	44 290,5	103,0
Оборот общественного питания, млн рублей	6 251,4	106,7
Индекс потребительских цен (к январю – июлю 2024 года), %		111,0
Индекс потребительских цен (к декабрю 2024 года), %		104,9
Среднемесячная заработная плата (январь - июнь 2025 года), рублей	54 233,6	115,4
Реальная заработная плата (январь - июнь 2025 года), %	-	103,8
Уровень безработицы к экономически активному населению на конец июля, %	0,3	-

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости.

Рынок недвижимости - это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями. Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе. Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в Ивановской области в частности зависит от экономического развития области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и вес, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа- домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы,

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Классификация рынков недвижимости.

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих Объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частные
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

1. Основная группа - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:
 - агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
 - информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.
3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода - через перепродажу, аренду и т.д.
4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.
5. Организации, которые оказывают консулы анионные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости ремонтные организации.
7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
8. Важный участник рынка недвижимости - государство, функция которого - регулировать рынок и устанавливать правила игры.

Анализ рынка недвижимого имущества выполнен с целью обзора ситуации, сложившейся в настоящее время в секторах рынка недвижимости Ивановской области. В настоящее время объекты недвижимости попадают на рынок по трем каналам:

1. Помещения, находящиеся в муниципальной собственности и предлагаемые городским комитетом по управлению муниципальным имуществом. После проведения массовой приватизации, когда была продана большая часть объектов муниципальной собственности хорошего качества, в настоящее время в основной своей массе выставляются на продажу и сдаются в аренду помещения невысокого качества. Они часто расположены в цокольных и подвальных помещениях жилых домов. Сдача в аренду муниципальных помещений осуществляется на долгосрочной и краткосрочной основе по ставкам ниже арендных ставок, существующих на вторичном рынке, в том числе и при сдаче муниципальных помещений арендаторами в субаренду по согласованию с городским комитетом по управлению муниципальным имуществом.

Продажа муниципальных объектов осуществляется только на аукционах. При этом экспозиция объектов на рынке составляет не более 2 месяцев (с момента объявления торгов и до их проведения) и не во всех случаях может считаться достаточным маркетинговым периодом. Отсутствие же активной рекламы без проведения специальных маркетинговых исследований с адресной работой с потенциальными покупателями, в том числе и за пределами города, не позволяют говорить об адекватном маркетинге при продаже муниципальных объектов. Таким образом, нарушение одного из существенных требований концепции рыночной стоимости не позволяет интерпретировать цены на торгах как отражение последней.

2. Здания и помещения, продаваемые в случае обращения взыскания на недвижимое имущество должника. Как и при продаже муниципального имущества, при продаже арестованных объектов время экспозиции их на рынке не всегда может считаться достаточным маркетинговым периодом, отсутствует активная реклама, не проводятся глубокие маркетинговые исследования и адресная работа с покупателями. Кроме того, продавцов (владельцев объектов) в этих случаях нельзя рассматривать как добровольных участников сделки. Поэтому нарушение существенных требований концепции рыночной стоимости предполагает осторожное отношение к использованию в анализе рыночной стоимости оцениваемых объектов результатов продажи арестованного имущества.

3. Объекты недвижимости в добровольном порядке выставляемые на продажу и сдаваемые в аренду их собственниками. В эту категорию попадают объекты самого разного качества, как по физическим параметрам, так и по характеру отделки и обеспеченности факторами удобства.

Сегмент проявляется, как только количество объектов (объем информации) или спрос на такие объекты позволяет уверенно устанавливать взаимосвязи цен объектов и ценообразующих факторов в данной специфической группе. Обязательные признаки сегмента рынка недвижимости: 1. Активность

спроса, предложения и сделок. Объекты представлены на рынке, есть операции (сделки) с данным видом объектов. 2. Существенный масштаб сегмента и сформированное ценообразование. Зависимости цен объектов и значимо влияющих факторов устойчивы, а количество объектов и доступный объем рыночной информации позволяют уверенно их определять. Малое развитие сегмента может проявляться следующими признаками: малое количество объектов, осложняющее установление тенденций и исследование характеристик сегмента, не регулярное (пульсирующее) присутствие объектов сегмента на рынке, нахождение единичных объектов в значительной степени различающихся локациях местоположения, т.е. малое территориальное покрытие рынка объектами и т.п. Распределение объектов, представляемых на открытом рынке, осуществляется в соответствии с текстом представленных офферт, в которых, следует заметить, продавцы в маркетинговых целях указывают зачастую не фактический вид использования, закрепленный документально, а возможное наиболее эффективное использование объекта, обладающее, как правило, большей ценностью. Объекты исследуемого сегмента по правовому статусу подразделяются на объекты капитального строительства, временные сооружения и земельные участки. Учитывая п. 26.3 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 04.08.2021 № П/0336, содержащий перечень сегментов объектов недвижимости, в т.ч. для земельных участков Приложение № 1 сегмент «7. Транспорт» выделяют следующие основные группы объектов, предназначенных для хранения транспорта граждан: 7. СЕГМЕНТ "Транспорт" 07:000 7.0

7. СЕГМЕНТ "Транспорт"	07:000	7.0
Объекты гаражного назначения. Размещение отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей надземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке)	02:071	2.7.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение гаражей и	04:021	4.2



Сборник корректировок «Гаражи. Индивидуальные объекты хранения» 2023

(или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра		
Рынки. Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	04:031	4.3
Обслуживание автотранспорта в целом. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в кодах расчета вида использования 02:071, 03:012, 04:021, 04:031	04:090	4.9
Обслуживание автотранспорта. Размещение открытых площадок, предназначенных для хранения автотранспорта	04:091	4.9
Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и сблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек	04:092	4.9
Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей подземных, независимо от этажности и количества парковочных мест, в том числе не разделенных на гаражные боксы, предназначенных для хранения автотранспорта, с возможностью размещения автомобильных моек	04:093	4.9
Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей многоярусных, независимо от этажности и количества парковочных мест, в том числе не разделенных на гаражные боксы, предназначенных для хранения автотранспорта, с возможностью размещения автомобильных моек	04:094	4.9
Автомобильный транспорт. Под оборудование для открытых стоянок автомобильного транспорта	07:023	7.2
Автомобильный транспорт. Размещение депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	07:024	7.2
Иной вид использования в сегменте "Транспорт"		

Объект оценки относится к сегменту рынка: нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:2200000:132 площадью 241,5 кв. м, по адресу Ивановская область, Юрьевецкий район, г. Юрьевец, ул. Парижской Коммуны, д. 14А – нежилое здание гаража, по классификатору 4.9, Обслуживание автотранспорта в целом.

Данное предположение подтверждается фактическим назначением объекта на дату оценки, на дату оценки по назначению не используется.

видом
и цен
очной
ваться
ий и
нта на
ациях
ектов,
ерт, в
й вид
ьекта,
татусу
астки.
казом
ьектов
деляют
МЕНТ

7.0
7.1
4.2

2023

4.3

4.9

4.9

4.9

4.9

7.2

7.2

тровым
евецкий
жа, по
на дату

(ОО) (Фирма в/ини) отобр №1111/09/23

3.3 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 на дату оценки.

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Общая площадь, (м2)	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м2)
1	https://www.avito.ru/kineshma/gar/azhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2868027996?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4IjtzOjE2OjIqWmxrZUdWandEQnBNWU1IjI9fBifkjl8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Кинешма, 3-й Трудовой пер.	35	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	400 000	11429
2	https://www.avito.ru/kineshma/gar/azhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7392784125?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4IjtzOjE2OjIqWmxrZUdWandEQnBNWU1IjI9fBifkjl8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская область, г. Кинешма, пл. Революции	36	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	290 000	8056
3	https://www.avito.ru/kineshma/gar/azhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7407268739?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4IjtzOjE2OjIqWmxrZUdWandEQnBNWU1IjI9fBifkjl8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Луговское сельское поселение, д. Луговое, Школьная ул., 5/11	24	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	160 000	6667
4	https://www.avito.ru/kineshma/gar/azhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4562330289?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4IjtzOjE2OjIqWmxrZUdWandEQnBNWU1IjI9fBifkjl8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Кинешма, Завокзальная ул.	30	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	320 000	10667

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Общая площадь, (м2)	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м2)
5	8AAAA https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4640791441?context=H4sIAAA AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjIqWmxrZUdWandEQnBNWU1IjI9fBifkjj8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Кинешма, Большая ул.	24	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	240 000	10000
6	8AAAA https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_7373168792?context=H4sIAAA AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjIqWmxrZUdWandEQnBNWU1IjI9fBifkjj8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Фурмановский р-н, г. Фурманов	38,5	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	200 000	5195
7	8AAAA https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3662082654	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Баха	24	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	280 000	11667
8	8AAAA https://www.avito.ru/ivanovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_7580098739?context=H4sIAAA AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjIqWmxrZUdWandEQnBNWU1IjI9fBifkjj8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская область, г. Иваново, местечко Воронково	28	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	200 000	7143
9	AAAAA https://www.avito.ru/zavolzhs/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_911897924?context=H4sIAAA AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI5WTc1M2swQzF3MGwxSURXJjI94is72j8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, Заволжск	29	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	245 000	8448

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Передаемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Общая площадь, (м2)	Техническое состояние здания, внешней и инженерных коммуникаций	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м2)
10	https://www.avito.ru/zavolzhskgarazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_326560278?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5JjtjOjA7czoxOiJ4JtzOjE2OjJ5WTc1Mj2swQZF3MGWXSURXj194is72j8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, Заволжск, ул. Мира	40,8	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	250 000	6127
11	https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_4657683605?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5JjtjOjA7czoxOiJ4JtzOjE2OjJ5WTc1Mj2swQZF3MGWXSURXj194is72j8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Вичуга, Ленинградская ул., 2	26	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	155 000	5962
12	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7378390101?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5JjtjOjA7czoxOiJ4JtzOjE2OjJ5WTc1Mj2swQZF3MGWXSURXj194is72j8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Шуя, ГСК № 8	24	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	200 000	8333
13	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_2841033626	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская область, Гаврилово-Посадский район, г. Гаврилов Посад, ул. Горького	24	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	150 000	6250
Среднее значение удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м2)					9262			
Диапазон значений удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м2)					5195-11667			

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Основными ценообразующими факторами для объектов недвижимости являются:

Фактор масштаба (строительный объем, общая площадь).

Фактор местоположение.

Фактор совокупного износа.

Фактор класса качества здания.

Фактор класса конструктивной системы.

Фактор на дополнительные улучшения.

Скидки на торг.

Текущая доходность.

Нормы прибыли предпринимателя.

Периоды окупаемости инвестиций.

Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Фактор местоположение – один из основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке (доступности), в том числе наличие железной дороги, близости районных и областных центров. Чем лучше транспортная доступность и ближе областной или районный центр, тем выше стоимость объектов.

Фактор совокупного износа учитывает степень износа объекта недвижимости соответственно чем больше износ, тем меньше стоимость.

Фактор класса качества здания учитывает класс качества здания. Различают 4 класса качества здания: “Econom”, “Standard”, “Premium”, что соответственно отражается на их стоимости.

Фактор класса конструктивной системы учитывает класс конструктивной системы. В каждом классе качества здания имеются 7 классов конструктивной системы, которые различаются основным материалом ограждающих и несущих конструкций, что соответственно отражается на их стоимости.

Фактор на дополнительные улучшения учитывает дополнительные улучшения здания (новые технологии), которые не учитываются в классах качества зданий, что соответственно отражается на их стоимости.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Гаражи и машино-места.

Основным фактором, определяющим уровень ликвидности гаражей, является местоположение объекта относительно места проживания потребителя. Также важную роль в стоимости гаража оказывает его площадь и местонахождение, так как цены на гаражи, которые находятся в центре города Иваново, превышают стоимость гаражей, находящихся на окраинах.

Стоимость гаража определяется в первую очередь его местоположением, наличием охраны, капитальностью конструкции. Наличие ямы (овощной или смотровой) увеличивает стоимость гаража, как правило, на 20 - 30 тыс. руб. Другие факторы влияют в меньшей степени. Так, в зависимости от качественных характеристик стоимость гаража в центральной части города находится в диапазоне 300 - 500 тыс. рублей. Дороговизна гаражных мест в центре города объясняется недостатком свободных земель под строительство и как следствие дефицит стояночных мест, а так же дороговизной земли в данном районе.

Большая часть гаражей построена в советские годы силами автолюбителей, поэтому застройка в основном малоорганизованная, расположенная хаотично, а иногда и на землях захваченных самовольно. Застройка осуществлялась часто из подручных средств и материалов, что обеспечило широкое разнообразие конструктивных особенностей отдельных построек.

поэтому для анализа ценовой ситуации на рынке гаражей принимались только капитальные строения (металлические и деревянные гаражи не учитывались), также отброшены объекты, по своим характеристикам значительно отличающиеся от основной массы предлагаемых объектов.

Обзор рынка гаражей, аналогичных оцениваемому, в Ивановской области предложения по продаже гаражей.

Назначение	Населенный пункт	Цена за 1 кв. м в рублях, min-max значение
Гараж кирпичный	Ивановская область	5962-14583

Примечание: цена конкретного объекта определяется с учетом рассмотрения его особенностей: площади, местоположения, состояния.

Перспективы развития гаражей и стоянок - сегмента рынка коммерческой недвижимости.

Рынок гаражей и автостоянок представляет собой сложную взаимосвязанную систему. Уровень стоимости гаража находится в зависимости от того, какой из выделенных групп принадлежит тот или иной объект, от его местонахождения и других причин. В целом рынок гаражей и автостоянок последние два года характеризовался непрерывным ростом цен.

В то же время число различного вида машино-мест в нашем городе продолжает расти незначительными темпами. Все большей становится разница между количеством автомобилей и машино-мест, обеспеченность машино-местами для постоянного хранения продолжает сокращаться.

Сектор индивидуальных типовых гаражей (ИТГ) продолжает оставаться привлекательным для автолюбителей: большинство выставяемых на продажу ИТГ с учетом их относительной дешевизны этот вид гаражей остается одним из наиболее доступных. Следует также учитывать еще не перестроившийся к новому этапу развития рынка (появлению многоэтажных паркингов) менталитет большинства владельцев автомашин.

В основном, ИТГ имеют стандартные размеры – 6*3*1,2 м, соответственно площадь таких гаражей составляет 18 кв. м.-40 кв.м. Но встречаются также и гаражи других размеров, в т.ч. – на два автомобиля. По типу строения различают следующие виды ИТГ: капитальные (кирпичные, железобетонные, шлакоблочные, пенобетонные и т.д.); некапитальные (металлические). Располагаются массивы ИТГ, как правило: вдоль линий электропередач, железнодорожных дорог, в буферных зонах, на окраине города и т.д. Небольшие гаражные комплексы могут располагаться также рядом и внутри жилых массивов.

Вывод о степени ликвидности объекта оценки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-180	181-540

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- наличие и величина спроса: спрос и предложение носят единичный характер;
- эластичность спроса: слабо эластичный;
- местоположение объекта оценки с точки зрения прохождения людского потока и транспортной доступности: оцениваемое нежилое здание гаража расположено в г. . Юрьевец

Юрьевецкого района Ивановской области, со средним уровнем транспортной доступности в свободном доступе;

- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для использования: оцениваемое нежилое здание гаража имеет удовлетворительное физическое состояние, на дату оценки для использования функционально пригодно;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов на объект оценки имеется, правоустанавливающая документация, представленная Заказчиком;
- площадь объекта оценки (количество объектов): оцениваемое нежилое здание гаража имеет площадь 241,5 м², которая на рынке соответствующего сегмента рынка Ивановского региона пользуется умеренным спросом;
- потенциальные покупатели, условия продажи: потенциальными покупателями объекта оценки могут быть любые физические или юридические лица без ограничений, условия продажи – типичные, рыночные.

Обоснование нормального срока экспозиции.

Учитывая все проанализированные факторы, оценщик пришел к выводу, что разумным долгим периодом срока экспозиции в соответствии с обычаями делового оборота для объекта оценки является период 61-180 дней, поэтому степень ликвидности определяется как средняя.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости.

В соответствии с определением рыночной стоимости, ее расчет выполняется исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость объекта будет максимальной.

Согласно ценовой градации помещений на рынке коммерческой недвижимости помещения, как правило, делятся на следующие типы:

- торговые (торговые залы, магазины),
- офисные (кабинеты),
- помещения административно-бытовых корпусов на территории предприятий и производственно-складских комплексов (завоуправления),
- производственно-складские (мастерские, складские помещения, цеха, гаражи),
- вспомогательные (подсобные, коридоры, лестничные клетки, санузлы, уборные, лифтовые шахты и т. д.).

Анализ наиболее эффективного использования (Н.Э.И.) – процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальное продуктивное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Существует рекомендованный подход к поиску наилучшего использования имущества. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по четырем критериям:

1. Законодательная разрешенность.
2. Физическая осуществимость.
3. Финансовая осуществимость.
4. Максимальная эффективность.

Законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством. Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определенной этажности, запретом на строительство в конкретном месте, негативным настроением местного населения.

Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

Финансовая осуществимость – рассмотрение из физически осуществимых и разрешенных законом использований того использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов). Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции.

Максимальная эффективность – выявление из финансово осуществимых видов использования того, которое приносит максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование земельного участка как застроенного предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. Вариант использования участка земли как застроенного имеет две основные разновидности:

1. Сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости;
2. Изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости.

Исходя из предполагаемого использования результатов оценки – **определение рыночной стоимости (предполагается сделка с объектом оценки)** – в качестве варианта наиболее эффективного использования принимается текущее использование объекта оценки – нежилое здание гаража находится на земельном участке, который используется для размещения жилого дома, на закрытой территории, используемой в личных целях.

Объект оценки не планируется в дальнейшем использовать в иных целях, в том числе коммерческих. В связи с этим вариантом наилучшего использования объекта оценки – является нежилое здание гаража.

Оценка нежилого здания гаража производится в его текущем состоянии.

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

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) в отчете об оценке указывается последовательность определения стоимости объекта оценки.

Этапы оценки:

В соответствии с п. I. Федерального стандарта оценки "ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)", проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона,

федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Анализ достаточности и достоверности информации.

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на объекты недвижимости (свидетельство на право собственности и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права которого оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, права которого оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки.

Руководствуясь «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Идеальным представляется тот вариант определения стоимости объекта оценки, когда применяются все три подхода к оценке собственности. Однако, в реальных условиях нередко возникает ситуация, при которой, в силу объективных обстоятельств, Оценщик вынужден отказаться от использования одного (и даже двух) подходов.

Затратный подход.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа *замещения*, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведения аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход в оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при неизменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Затратный подход показывает стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли, оценку восстановительной.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости, в целях оптимального ее использования.

Расчет полной восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

Иногда, в случае если определение восстановительной стоимости не представляется целесообразным производится определение стоимости замещения.

Стоимость замещения есть оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.

Для определения затрат на замещение объекта недвижимости обычно используется один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем - получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д.

Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

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

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

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индекса удорожания строительно-монтажных работ.

Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

Физического, являющегося следствием возраста объекта недвижимости, природно-климатических факторов, характера эксплуатации объекта;

Функционального, являющегося следствием несоответствия объемно-планировочного конструктивного, дизайнерского решения современным стандартам рынка (рыночному спросу);

Экономического (внешнего), являющегося следствием негативного влияния внешней среды (окружения) объекта.

Расчет остаточной стоимости объекта недвижимости путем вычитания из стоимости затрат на его воспроизводство (замещение) всех видов износа. В случае, если в расчете используется стоимость замещения, то функциональный износ не учитывается, так как стоимость замещения включает в себя современные требования и стандарты рынка.

Определение рыночной стоимости затратным методом. Расчет общей стоимости объекта недвижимости и земельного участка.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + ПВС * (1 - И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{\text{Физ}})(1 - У_{\text{Фун}})(1 - У_{\text{Э}}), \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

И_Σ – суммарный износ;

И_{Физ} – физический износ;

У_{Фун} – функциональное устаревание;

У_Э – экономическое (внешнее) устаревание.

Объект оценки – это нежилое здание гаража, предназначенное для обслуживания транспорта. Оценщику предоставлена вся техническая документация, необходимая для расчета рыночной стоимости объекта оценки затратным методом сравнительной единицы.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход для объекта недвижимости предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продаж аналогичного объекта, зафиксированная рынком. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки 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.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора используется валовый рентный мультипликатор – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому имуществу с различным назначением. Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты: рынок продажи, аналогичных оцениваемому нежилому зданию гаража в Ивановской области слабо развит, в г. Юрьеvec, Юрьеvecкого района Ивановской области практически отсутствует, информации о значениях параметров, влияющих на качество и цену проданных (либо представленных к продаже) объектов, сопоставимых с оцениваемым по объемам передаваемых прав собственности, финансовым условиям, условиям продажи, уровню технического состояния, технологии строительства основных конструктивных элементов, даты продажи, условиям местонахождения и др., - не достаточно для объективных выводов о стоимости объекта оценки.

Проведенный анализ показывает, что сегмент рынок представлен практически только гаражами индивидуального хранения автотранспорта.

С учетом данных факторов, следует вывод о невозможности применения сравнительного подхода, используя метод сравнения продаж для оценки рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящей работы.

Доходный подход.

Доходный подход для объекта недвижимости представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а

также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход к оценке недвижимости может быть реализован тремя методами (ФСО №7 п.23):

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Оцениваемое нежилое здание гаража находится в неудовлетворительном состоянии, требующем капитального ремонта, эксплуатация его на момент оценки не возможна, а значит, дохода оно принести не сможет.

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что использование доходного подхода является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этого подхода при расчете величины стоимости объекта оценки.

Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость объекта оценки определена одним из известных в практике оценочной деятельности подходом - затратным.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Затратный подход.

Затратный подход является одним из стандартных методов оценки рыночной стоимости недвижимости. Метод основывается на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемому зданию.

В общем случае стоимость недвижимого объекта (здания или сооружения) по затратному

подходу ($C^{ЗАТР}$) определяется:

$$C^{ЗАТР} = C^{воспр} \times \left(1 - \frac{И_{сов}}{100}\right) \times \left(1 + \frac{ПП}{100}\right) \times \left(1 + \frac{НДС}{100}\right) + C_{зем}$$

где: $C^{воспр}$ – затраты на воспроизводство объекта недвижимости (здания или сооружения) на дату оценки (руб.),

$И_{сов}$ – совокупный износ объекта недвижимости (%),

$ПП$ – прибыль предпринимателя (%),

$НДС$ – налог на добавленную стоимость (%),

$C_{зем}$ – стоимость земельного участка (руб.).

$НДС$ – налог на добавленную стоимость (%).

ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Стоимость изготовления (строительства) можно оценить двумя способами: определение затрат на воспроизводство или замещение объекта движимого или недвижимого имущества. Затраты на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затраты на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. При определении затрат на воспроизводство объекта движимого или недвижимого имущества используются капитальные вложения на его строительство, представляемые в виде «Сводного сметного расчета стоимости строительства» на определенную дату. При отсутствии данных сметного расчета, для объекта движимого или недвижимого имущества, как правило, рассчитываются затраты на воспроизводство / замещение, используя специализированные справочные материалы.

В данном отчете стоимость строительства оценивается по восстановительной стоимости.

В современной практике оценки применяют следующие методы определения стоимости нового строительства:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного объекта.

Полная восстановительная стоимость определяется с использованием сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.

За базу расчетов принимаются удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен соответствующего года на единицу объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета названных показателей в уровень цен на дату оценки.

Расчет полной восстановительной стоимости произведем с применением сборников укрупненных показателей стоимости строительства (Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», укрупненные показатели стоимости строительства, 2020 г.) по формуле:

$$СВ = С_0 * K_{ТЕР} * K_{2020-до} * K_{кр} * V (S.L.N),$$

где:

$СВ$ - стоимость воспроизводства оцениваемого объекта;

$С_0$ - восстановительная стоимость удельной единицы оцениваемого объекта в рублях в ценах 2020 г.;

$K_{\text{ТЕР}}$ - коэффициент пересчета из цен федерального уровня в цены территориального уровня, в нашем расчете принимаем:

$K_{\text{ТЕР}}$ = согласно данным Справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения», укрупненные показатели стоимости строительства, 2020 г., раздел 5.1, стр. 440, 0,889;

$K_{2020\text{-до}}$ – коэффициент пересчета из цен 2020 г. в цены на дату оценки;

В нашем случае расчет производим по уровню инфляции по данным ЦБ РФ с января 2020 года, по сентябрь 2025 года, который составляет 51,20 % или коэффициент равный 1,512;

$K_{\text{кр}}$ - поправочный коэффициент на сейсмический район согласно Справочнику оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», укрупненные показатели стоимости строительства, 2020 г., раздел 4.1;

V - строительный объем 1 м³

S - общая площадь оцениваемого объекта, м (или 100 м²);

L - длина оцениваемого объекта, м (или км);

N - количество объектов, штук (или 100 штук).

**Региональный коэффициент по Ивановской области
(КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения», укрупненные показатели стоимости строительства, 2020 г., раздел 5.1, стр. 440).**

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
			в бескаркасных системах	в каркасных системах					ЛСТК	ЛСТК
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,964	0,856	0,886	1,030	0,883	0,880	0,885	0,892	0,938	1,038
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,040	0,913	0,962	0,857	0,927	0,948	0,938	0,952	0,962	1,019
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,268	1,113	1,173	1,045	1,130	1,156	1,143	1,161	1,173	1,242
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,102	0,911	1,045	1,002	0,964	0,980	0,971	0,968	0,996	1,127
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,341	1,109	1,271	1,219	1,174	1,193	1,182	1,178	1,212	1,372
Вологодская область	0,896	0,780	0,823	0,830	0,806	0,816	0,821	0,850	0,837	0,851
Мурманская область *	1,251	1,100	1,221	1,035	1,142	1,160	1,146	1,140	1,171	1,228
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,994	1,065	0,895	1,028	1,033	1,020	1,038	1,033	1,026
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,796	0,940	0,964	0,951	0,959	0,959	0,972
Новгородская область	0,851	0,780	0,775	0,790	0,779	0,812	0,801	0,817	0,818	0,820
Псковская область	0,742	0,655	0,646	0,723	0,668	0,688	0,694	0,734	0,742	0,750
Центральный район										
Брянская область	0,726	0,694	0,631	0,716	0,674	0,711	0,702	0,736	0,729	0,695
Владимирская область	0,844	0,795	0,739	0,782	0,756	0,792	0,774	0,794	0,797	0,856
Ивановская область	0,889	0,781	0,766	0,838	0,769	0,780	0,772	0,806	0,822	0,822

Оценщик допустил изменение уровня цен на уровне инфляции по России, полученные через Инфляционный калькулятор, находящийся на сайте <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы?ysclid=lyimnt5vuy440440677>. Все данные, используемые в расчетах, основаны на индексах потребительских цен на товары и услуги, которые публикуются Федеральной службой государственной статистики (https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries).

Инфляционные калькуляторы

При помощи инфляционных калькуляторов можно оценить влияние инфляции на ценность (покупательскую способность) денег и рост цен со временем, а так же рассчитать уровень инфляции за произвольный промежуток времени.

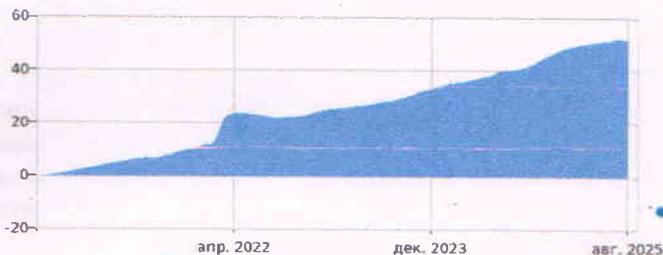
Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:
 2020 | Январь

Конечный месяц:
 2025 | Сентябрь

Рассчитать | 51,18 %



Прогрессирующий уровень инфляции с сент. 2020 по авг. 2025, Россия, %
уровень-инфляции-рф

АВТОМАСТЕРСКАЯ РЕМОНТНАЯ ДЛЯ ГАРАЖНОГО ХОЗЯЙСТВА ОГНЕСТОЙКАЯ													Этажность: 1. Высота, м: 4.4		КС-1							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / сетчатые металличе- ческие													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Асфальтобетонные / бетонные / керамическая плитка ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ru03.09.000.0151													7500		Европост	РУБ. на 1 м3	6713					
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	ОБЪЕД	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАВЧИН	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕЗД	ПРИБОРЫ	ГОСЫ	ВНУТРИШНЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ООО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛЫТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБСЛУЖИВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
468,10	454,85	631,46	52,99	1210,80	874,35		604,97	269,36	203,13	604,97	468,10	401,85	335,60	132,47		6713,00						
6,97%	6,78%	9,41%	0,79%	18,04%	13,02%		9,01%	4,01%	3,03%	9,01%	6,97%	5,99%	5,00%	1,97%		100,00%						

Расчет восстановительной стоимости нежилого здания гаража с кадастровым номером 37:22:000000:132 произведен с учетом корректировки на наличие (отсутствие) конструктивных элементов:

- 454,85 - корректировка на отсутствие каркаса;
- 203,13 руб. - корректировка на отсутствие внутренней отделки;
- 604,97 руб. - корректировка на отсутствие прочих конструкций;
- 468,10 - корректировка на отсутствие отопления, вентиляции и кондиционирования;
- 401,85 руб. - корректировка на отсутствие водоснабжения и канализации;
- 335,60 руб. - корректировка на отсутствие электроснабжения и освещения;
- 132,47 - корректировка на отсутствие слаботочных систем;

Итого сумма корректировок наличие (отсутствие) конструктивных элементов: 2600,97 руб., таким образом, восстановительная стоимость 1куб.м. нежилого здания гаража согласно Справочнику КО-ИНВЕСТ 2020 «Общественные здания» с учетом корректировок составляет 4112,03 руб.

Восстановительная стоимость объекта оценки по данным Справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2020, таблица № ru 03.09.0151 составляет с учетом корректировок 4112,03 руб. на 1 куб. м.

Объем здания составляет 1122 куб. м.

Восстановительная стоимость в ценах 2020 г., составит 4 613 697,66 руб.

Расчет поправки на разницу в объемах.

Объем нежилого здания гаража с кадастровым номером— 1122 куб. м, а объем здания объекта-аналога 7500 куб. м, коэффициент на разницу в объеме определяем следующим расчетом: $1122/7500 = 0,15$. Корректировка применяется согласно Справочнику КО-ИНВЕСТ 2020 «Общественные здания», стр. 41, данному соотношению в ниже приведенной таблице соответствует коэффициент 1,22 (К_v).

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²)

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_о, S_о соответственно) и ближайшим параметром из справочника V_{спр}, S_{спр}) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V _о /V _{спр}	K _о	S _о /S _{спр}	K _о
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Расчет восстановительной стоимости с применением принятых и рассчитанных коэффициентов на дату оценки

Восстановительная стоимость в ценах 2020 г., руб.	К 2020-до	К ТЕР	К кр	К _v	Восстановительная стоимость, руб.	Восстановительная стоимость с учетом НДС, руб.
4 613 697,66	1,512	0,889	1	1,22	7 565 933,4	9 079 120

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА.

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей восстановительной (или заменяющей) и рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в ходе эксплуатации. Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Расчет величины физического износа.

Физический износ определяется как снижение полной восстановительной стоимости вследствие нормальной эксплуатации или дефектов конструкций.

Расчет физического износа производится методом экспертизы состояния. Физический износ зданий определен путем технического обследования по методике ВСН 53-86 (Р) «Правила оценки физического износа»¹. Расчет физического износа методом экспертизы состояния зданий и сооружений, как правило, производится с поэлементной разбивкой объекта на отдельные конструктивные элементы, с определением физического износа для каждого из элементов (фундамента, стен, перекрытий, отделки и т. д.) в отдельности.

При использовании данной методики физический износ определяется по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^{i=n} \left[\frac{I_{\text{физ}}^{i\text{-констр}} \times \%^{i\text{-констр}}}{100} \right]$$

где: $I_{\text{физ}}^{i\text{-констр}}$ – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы.

Удельный вес каждого типа конструкций определяется согласно приложениям к соответствующим таблицам сборника УПВС.

$\%^{i\text{-констр}}$ – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания.

Конструктивное исполнение нежилого здания гаража.

Удельный вес отдельной конструкции взят из справочника оценщика согласно Справочнику КО-ИНВЕСТ 2020 «Общественные здания», стр. 562, табл. ruO3.09.000.0151.

Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Удельный вес с учетом отсутствующих элементов конструкций, %	Повреждения конструктивного элемента	Повреждения строения, %
Фундаменты (подземная часть)	6,97	11,38	80	9,1
Каркас	0	0	0	0
Стены наружные (возможно отделка)	9,41	15,36	80	12,29

Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Удельный вес с учетом отсутствующих элементов конструкций, %	Повреждения конструктивного элемента	Повреждения строения, %
Фундаменты (подземная часть)	6,97	11,38	80	9,1
Каркас	0	0	0	0
Стены наружные (возможно отделка)	9,41	15,36	80	12,29
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	0,79	1,29	80	1,03
Перекрытия и покрытие	18,04	29,45	80	23,56
Кровля	13,02	21,26	75	15,95
Проемы	9,01	14,71	75	11,03
Полы	4,01	6,55	85	5,57

¹ <http://www.oqenchnik.ru/docs/3.html>

Внутренняя отделка	0	0	0	0
Прочие конструкции	0	0	0	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	0	0	0	0
Водоснабжение и канализация	0	0	0	0
Электроснабжение и освещение	0	0	0	0
Слаботочные системы	0	0	0	0
Всего:	61,25	100,00		78,53

Таким образом, физический износ оцениваемого нежилого здания гаража составляет 79%.

Расчет функционального устаревания.

Под функциональным устареванием в данном случае 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. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьёзных изменений. Вторая форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает её эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды подвергаются функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

Функциональное устаревание также может наблюдаться также в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

Величина функционального устаревания характеризует степень функционального несоответствия отдельных его элементов или всего здания в целом и основных параметров его эксплуатационных качеств, определяющих условия жизнедеятельности людей, объем и качество предоставляемых услуг, современным требованиям рынка.

Функциональный износ - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Различают следующие виды функционального износа:

- - износ исправимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);
- - износ неисправимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

Исправимый функциональный износ измеряется стоимостью его исправления и вызывается:

- - недостатками, требующими добавления элементов;
- - недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- - «сверхулучшениями».

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудование, которых нет в существующем здании и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.

Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - элементы здания и оборудование, которые есть в существующем здании и еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным эксплуатационным стандартам.

Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

«Сверхулучшения» - элементы здания и оборудование, которые есть в существующем здании и их наличие которых в настоящее время неадекватно современным эксплуатационным стандартам.

Исправимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений», минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус возврат материалов, если он имеет место.

Функциональный износ экспертно принят на уровне 50%, так как предприятие расположено на земельном участке, большой площадью, что является избыточным ресурсом, собственник понесет высокие арендные платежи, либо налоговое бремя.

Таким образом, функциональный износ оцениваемого нежилого здания гаража принимаем равным 50%.

Расчет величины внешнего устаревания.

Внешнее устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д.

Внешний износ возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро- и микро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно

хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель (данная методика расчета внешнего износа предложена Региональным экспертно-аналитическим центром «Перспектива», (внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятия. Методы расчета. Карцев П.В.).

$$I_{\text{Вн.Макро}\%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{\text{Регион}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right) * \left(\frac{ЗП_{\text{Отрасль}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right)$$

где

- $I_{\text{Вн.Макро}\%}$ – макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;
 $ЗП_{\text{Страна}}$ – средняя заработная плата по России, руб.;
 $ЗП_{\text{Регион}}$ – средняя заработная плата в регионе, руб.;
 $ЗП_{\text{Отрасль}}$ – средняя заработная плата в отрасли, руб.

Определим величину внешнего износа.

Средняя заработная плата по России – 103 183 руб.;

Средняя заработная плата в регионе – 48 390 руб.;

Средняя заработная плата в отрасли (ремонт и монтаж машин и оборудования) – 106 380

руб.

(источник информации: https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries#)

$I_{\text{Вн.Макро}\%} =$

$$(1 - (48390/103183)) * (106380/103380) * 100 = (1 - (0,47 * 1,03)) * 100 = (1 - 0,48) * 100 = 52\%.$$

Таким образом, внешний износ оцениваемого нежилого здания гаража 47%.

Накопленный износ находим по формуле:

$$I_{\text{нак.}} = \text{ВС} * \text{К}, \text{ где}$$

$I_{\text{нак.}}$ - накопленный износ

ВС - восстановительная стоимость

К - суммарный износ;

Суммарный износ находим по формуле:

$$\text{К} = 1 - (1 - \text{К}_{\text{физ.}}) * (1 - \text{К}_{\text{фун.}}) * (1 - \text{К}_{\text{вн.}}), \text{ где}$$

$\text{К}_{\text{физ.}}$ = $I_{\text{физ.}}/100$ - коэффициент физического износа;

$\text{К}_{\text{фун.}}$ = $I_{\text{фун.}}/100$ - коэффициент функционального износа;

$\text{К}_{\text{вн.}}$ = $I_{\text{вн.}}/100$ - коэффициент внешнего износа.

**Рыночная стоимость нежилого здания гаража,
рассчитанная затратным методом с учетом накопленного износа сведена в таблицу:**

Наименование объекта оценки	И физ.	И фун.	И вн.	И нак.	ВС, руб.	Инак, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
Нежилое здание гаража кадастровый номер 37:22:000000:132	79	50	52	0,96	9 079 120	8 625 164	453 956	453 956 (в том числе НДС 75659,33 руб.)

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Описание процедуры согласования.

В результате расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и получения нескольких, различающихся между собой, стоимостных показателей, необходимо произвести выбор итоговой величины стоимости объекта оценки.

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

1. Математическое взвешивание, в рамках которого выделяют технологию определения средней взвешенной величины и определения средней арифметической величины;
2. Субъективное взвешивание.

Сущность технологии определения средней взвешенной величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки заключается в присвоении каждому из подходов, используемых в расчетах, соответствующего удельного веса, определяющего сравнительную точность расчетов, причем, значения весовых коэффициентов должны быть в достаточной степени обоснованы, с последующим расчетом итоговой величины стоимости по формуле:

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

- X - искомая средняя взвешенная величина;
- X_i - стоимостной показатель, полученный в результате расчетов стоимости объекта оценки i-тым подходом;
- W_i - значение удельного веса, присвоенного i-тому подходу.

Технология определения средней арифметической величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки применяется только в том случае, если оценщик обоснованно доверяет результатам всех, применяемых в конкретной работе, подходов. В этом случае технология средней арифметической является частным случаем технологии определения средней взвешенной величины.

Метод субъективного взвешивания предполагает выведение итоговой величины стоимости на основе словесного описания факторов оценки с точки зрения преимуществ и недостатков каждого применяемого подхода, качества и количества данных в обоснование каждого подхода. В данном случае не используется процентное взвешивание.

Обоснование выбора использованных весов.

В настоящей работе согласование результатов, полученных различными подходами, не проводилось в связи с тем, что рыночная стоимость объекта оценки определялась одним сравнительным подходом.

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Площадь объекта, (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки, (руб.)
Нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:22:000000:132	241,5	Ивановская область, Юрьевецкий район, г. Юрьевец, ул. Парижской Коммуны, д. 14А	453 956 в том числе НДС 75659,33 руб.

Оценщик

Директор ООО «Росконсалтинг»



Беляева И.В.

Беляева И.В.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ.

- Справочник Оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А. (авторы: Лейфер Л.А., Афанасьева Т.В., Горшкова А.Г.) полная версия, Нижний Новгород, 2021, изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки;
- данные интернет сайтов:
 - <https://ru.wikipedia.org/wiki/c.Реума>;
 - <https://egrp365.ru/map/?kadnum=37:25:010306:424>;
 - https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2ddb6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf;
 - <https://www.finam.ru/analysis/conf00001/rynok-toplivnogo-riteyla-v-rossii-stavka-na-servis-i-soputstvuyushchie-uslugi-20221216-120000/>;
 - <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2022/09/21/941878-minekonomrazvitiya-uluchshilo-prognoz-ekonomike>;
 - <https://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>;
 - www.avito.ru и dpyzue.
- **Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:**
- Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- ФСО «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» №№ I, II, III, IV, V, VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (с изменениями, внесенными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»);
- Европейские стандарты оценки 2012. Седьмое издание. Москва: СООО «Российское общество оценщиков», 2014 год;
- Бейлензон Ю.В. Основы оценки недвижимости. Курс лекций. РОО;
- Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзаянов С.К., Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. М, 2014 год;
- Арdziнов В.Д., Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости. М, 2013 год;
- Александров В.Т. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве. М, 2012 год;
- Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент. Учеб. Пособие. Ростов н/Д. 2013 год;
- Бабенко Р.В. Модели оценки недвижимости 1.1с: учебное пособие. Ростов-н/Д: Бабенко Р.В., 2012 год и другие.

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Я, подписавший настоящий отчет оценщик, настоящим удостоверяю, что:

Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика.

Проведенный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и профессиональной практики.

Я не имею ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действую непредвзято и без личных предубеждений по отношению ко всем участвующим сторонам.

Величина моего вознаграждения никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. В своих действиях я поступал как независимый исполнитель, а задание на оценку не основывалось на требованиях определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости.

Настоящая оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), действующих Федеральных стандартов оценки, а также Правил деловой и профессиональной этики НП СРО АРМО, требований к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости СТО АРМО 1.01-2008 Утверждены Решением Президиума от 16.01.2008 г.

Образование оценщика соответствует необходимым требованиям, что отражено в Разделе 3.

Я имею опыт оценки движимого и недвижимого имущества. За 14 лет работы в области оценки мной были выполнены более 3000 оценок недвижимого имущества, более 200 оценок движимого имущества.

В составлении настоящего Заключения принимал участие только подписавший его оценщик. Иные специалисты к проведению настоящей оценки не привлекались.

Оценщик:

Действительный Член НП СРО АРМО



Беляева И. В.

ПРИЛОЖЕНИЕ I:

**Директору ООО «Росконсалтинг»
Беляевой Ирине Владимировне,
ул. Маршала Василевского, д. 33, оф. 77**

ПИСЬМО-ПРЕДСТАВЛЕНИЕ.

Настоящее письменное заявление (далее Представление) предоставляется в связи с заключением договора об оценке объекта оценки № 1182 от 09.09.2025 г. на оказание услуг по определению рыночной стоимости нежилого здания гаража с кадастровым номером 37:22:000000:132, принадлежащего на праве оперативного управления БГУ Ивановской области «Юрвецрай СББЖ» в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) с целью выражения профессионального суждения оценщика о рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки.

Настоящее Представление составлено на основании требований Федерального Закона от 25.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с учетом требований Федеральных стандартов оценки, ФСО №II, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, непосредственно связанных с получением письменных заявлений от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки или иного уполномоченного ими лица подтверждающих, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Мы заявляем, что представленная Нами, по запросу оценщика, информация, соответствует известным Нам фактам, планы и прогнозы отражают Наши ожидания.

Исходя из имеющейся у Нас информации, мы подтверждаем следующее:

1. Мы выполнили наши обязанности по подготовке и достоверному представлению необходимой информации и документации оценщику для своевременного и полного проведения оценки;
2. Мы подтверждаем, что предоставили Вам все материалы, дали исчерпывающие разъяснения и подтверждения в устной и письменной форме Нам неизвестно о каких-либо санкциях или мерах, которые могут быть применимы к объекту оценки;
3. Мы подтверждаем, что предоставили Вам всю известную нам информацию и необходимый доступ к ней. Для проведения оценочных процедур мы предоставили Вам доступ:
 - ко всей известной нам информации, относящейся к объекту оценки, в том числе первичной документации и прочим материалам;
 - к дополнительной информации, которую вы запросили для целей оценки;
 - к сведениям, полученным от третьих лиц по запросу Общества, получение информации от которых вы сочли необходимым;
 - к сведениям, содержащим коммерческую тайну.
4. Мы признаем свою обязанность по соблюдению требований Федерального Закона от 25.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и иных обязанностей, вытекающих из договора на проведение оценки;
5. Мы подтверждаем свою обязанность своевременно оплачивать услуги оценщика в соответствии с договором об оценке объекта оценки № 1182 от 09.09.2024 г., в том числе в случае, если результаты проведения оценки не согласуются с нашей позицией.

Приложения:

- Выписка из ЕГРН об основных и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2025-167280751 от 04.09.2025 г. на нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:14:000000:132;
- Приказ о приеме на работу от 15.03.2023.

**Начальник БГУ Ивановской области
«Юрвецрай СББЖ»**

Черепанов А.А.

ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

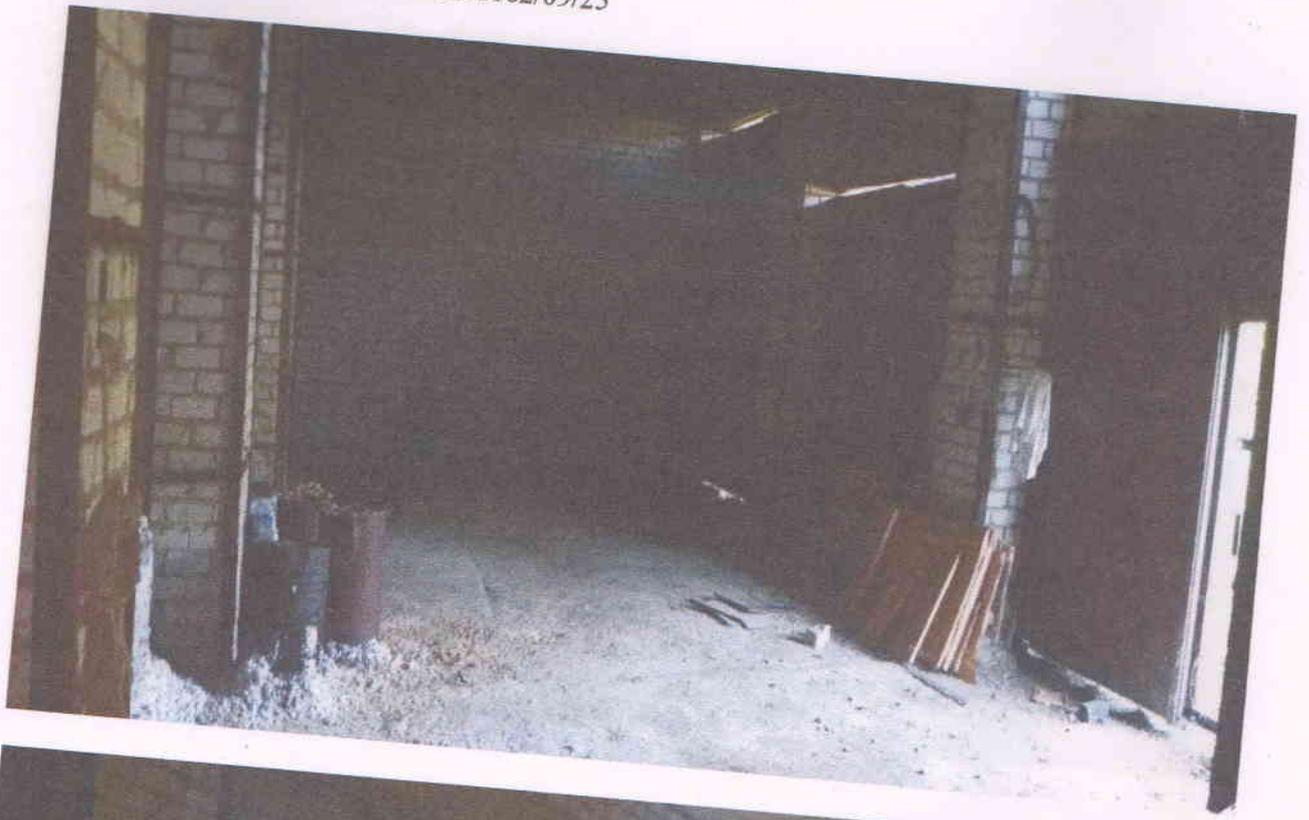


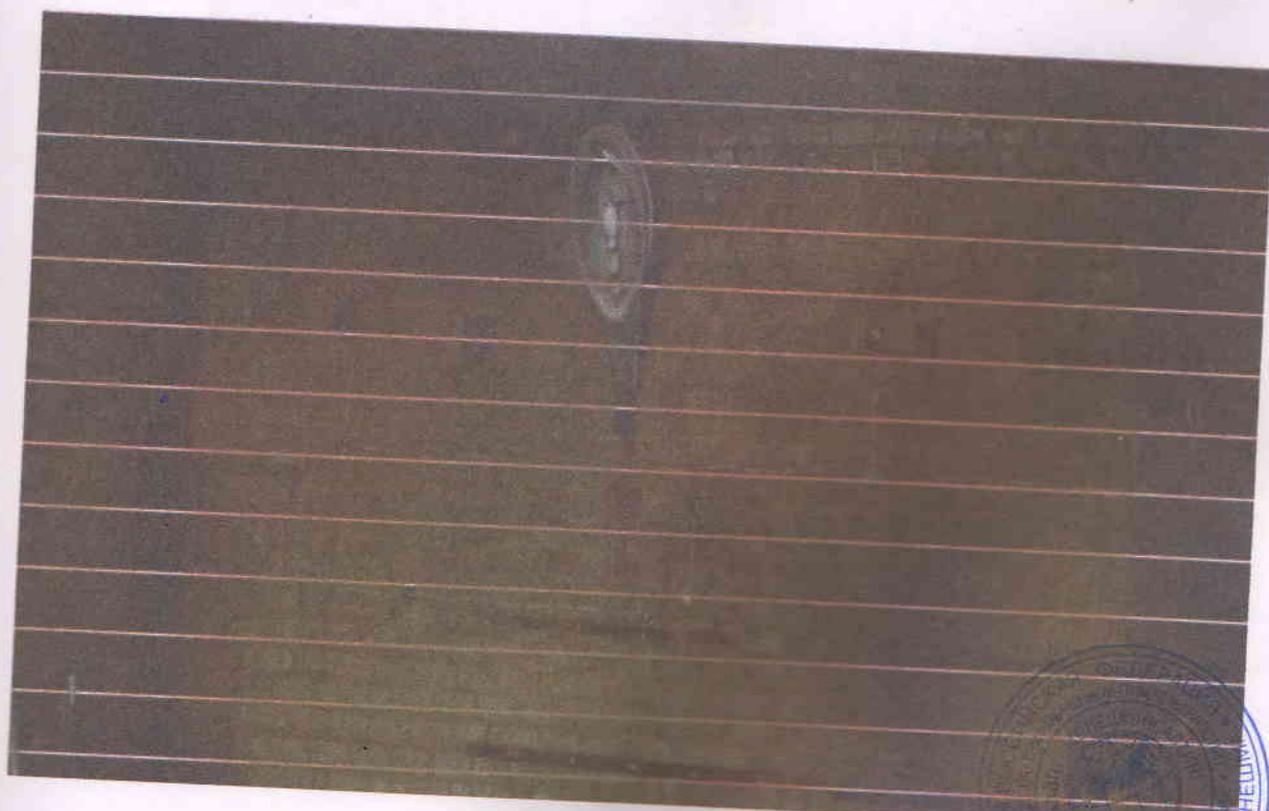
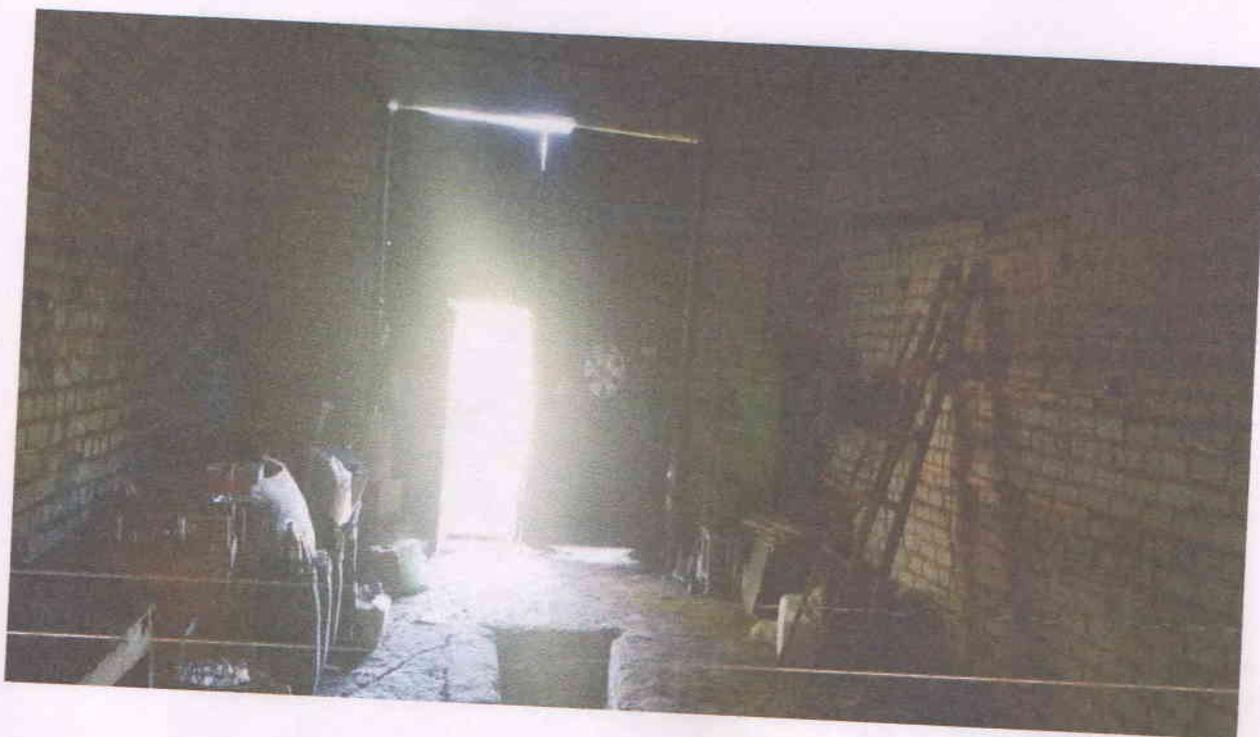
TECHNO SPARK 9



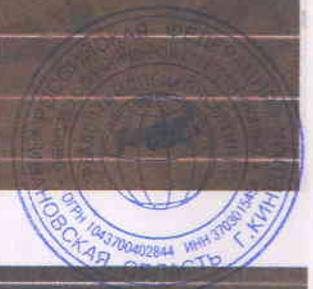
















ПРИЛОЖЕНИЕ III:

**Копии документов устанавливающих количественные и качественные характеристики.
Иные существенные сведения и материалы, используемые при оценке Объекта оценки.**

от 03.01.2004 № 1

Служба ветеринарии Ивановской области
(наименование организации)

Форма по ОКУД
по ОКПО

Код	0301001

Номер документа	Дата составления
20-к	15.03.2023

ПРИКАЗ
(распоряжение)
о приеме работника на работу

Принять на работу

с	Дата
по	15.03.2023

Табельный номер

Черепанова Алексея Анатольевича
(фамилия, имя, отчество)

Бюджетное государственное учреждение Ивановской области
«Орьевенская районная станция по борьбе с болезнями животных»
(структурное подразделение)

начальник

(должность (специальность, профессия), разряд, класс (категория) квалификации)

постоянно, основная

(условия приема на работу, характер работы)

с тарифной ставкой (окладом) _____ руб. **00** коп.
(цифрами)

надбавкой _____ руб. _____ коп.
(цифрами)

с испытанием на срок _____ **6 (шесть)** _____ месяцев(ев)

Основание: заявление Черепанова А.А. от 10.03.2023 г.

Трудовой договор от " 15 " марта 20 23 № 2

Руководитель организации

Начальник службы
ветеринарии Ивановской
области
(должность)


(личная подпись)

Е.В. Курочкин

(расшифровка подписи)

С приказом (распоряжением) работник ознакомлен


(личная подпись)

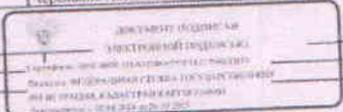
"15" марта 20 23 г.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 02.09.2025, поступившего на рассмотрение 02.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
04.09.2025г. № КУВН-001/2025-167280751	
Кадастровый номер: 37-22-000000-132	
Номер кадастрового участка	37-22-000000
Дата присвоения кадастрового номера	09.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Ивановский номер 2382
Местоположение	Ивановская область, р-н Юрьевский, с. Юрьевск, ул. Партийной Коммуны, д. 14А
Площадь, кв.м.	241,5
Назначение	Нежилое
Наименование	гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют
Год завершения строительства	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	1 684 46,55
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости	37-22-000000-102
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют
Получатель выписки	Черепанов Алексей Анатольевич

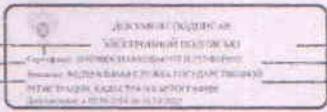


Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 4			
04.09.2025г. № КУВН-001/2025-167280751			
Кадастровый номер: 37-22-000000-132			
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Бюджетное государственное учреждение Ивановской области "Юрьевская районная станция по борьбе с болезнями животных", ИНН: 37-27065085
-	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Оперативное управление 37-37-09-238/2013-484 08.11.2013 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение "О закреплении за государственным учреждением Ивановской области "Юрьевская районная станция по борьбе с болезнями животных" имущества на праве оперативного управления", № 200, выдан 23.03.2007 Распоряжение "О внесении изменений в распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 23.03.2007 № 200", № 917, выдан 29.08.2013, Департамент управления имуществом Ивановской области
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости, не зарегистрированное		
1	Правообладатель (правообладатели)	1.2	Ивановская область
-	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.2	Собственность 37-37-09-238/2013-483 08.11.2013 00:00:00

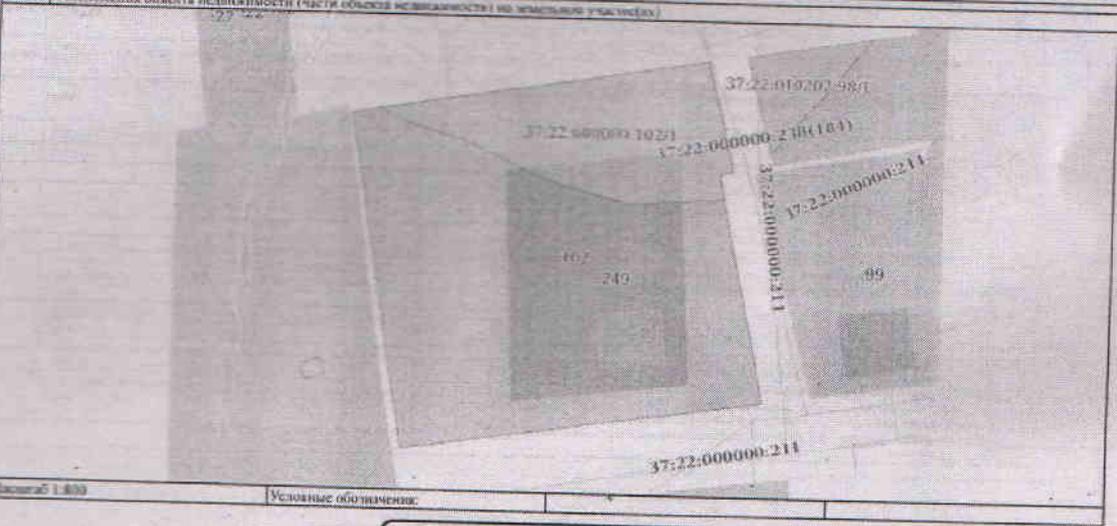


КОПИЯ ВЕРНА

Подписано и скреплено
Листов 4
Подпись: [подпись]
Рябчикова И.В.
2025 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
Список мест использования объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4			
Всего листов раздела 4: 1			
Всего листов выписки: 4			
Дата: 04.09.2025г. № КУВН-001/2025-167280751			
Кадастровый номер: 37:22:000000:112			



ДОЛЖНОСТИ ИЛИ ОБЯЗАННОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ДИРЕКТОРОМ БЕЛОРУСЬ С.А. [подпись] ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ ПРИМЕНЕНИЕ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: [подпись]	ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ
---------------------------	---	-----------------------

КОПИЯ ВЕРНА
подпись



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена в Федеральный реестр некоммерческих организаций России в Единый государственный реестр
самоуправляемых организаций (включено в закон 2007 года № 0092)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

14 марта 2008 г.

№ 1777-08

Настоящим подтверждается, что

Беляева Ирина Владимировна

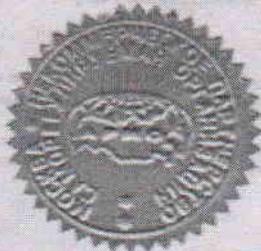
Паспорт 24-03 №910013 выдан
Отделом внутренних дел гор. Кинешмы Ивановской области
10.09.2003

Международная академия оценки и консалтинга
диплом о профессиональной переподготовке ПП608948 15.07.2004

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1217 от 14 марта 2008 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным фде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность (подпись) _____



Петровская Е.В.

Москва



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
СОВЕЩАЕМ. ТУЧЕНОЕ

КОПИЯ ВЕРНА
подпись

115280, Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10

Тел/факс: +7 (495) 221-04-25

artmo@sgoartmo.ru

sgoartmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

10.04.2025 №34-04/25

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Беляева Ирина Владимировна

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Беляева Ирина Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

14.03.2008 г. за регистрационным № 1217

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности Не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 044185-1, от 20.09.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 20.09.2027

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10.04.2025

Дата составления выписки 10.04.2025

Руководитель Департамента единого реестра



М.А. Власова

КОПИЯ ВЕРНА
ПОДПИСЬ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044185-1

« 20 » сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Беляевой Ирине Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » сентября 20 24 г. № 372

Директор

А.С. Бункин
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » сентября 20 27 г.

КОПИЯ ВЕРНА
ПОДПИСЬ 

АО «Зетта Страхование»
Лицензия ЦБ РФ СИ №0290
Россиа, 115184, г. Москва,
наб. Озерковская, д. 30
тел.: 8 800 700 77 07

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011993724 от zetta
08.04.2025г.



Предыдущий полис № ПОО - 0011853230 от 09.04.2024г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – АО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Беляева Ирина Владимировна	
Адрес регистрации:	Ивановская обл., г.Наволоки, пер. Спортивный, д. 7	
Паспортные данные:	паспорт серия 2403 № 910013 выдан ОВД г. Кинешмы Ивановской области 10.09.2003г.	
ИНН:	7707083893	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя.		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, числом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)	1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,317%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3165 руб. 00 коп. (Три тысячи сто шестьдесят пять рублей 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 коп.)	2 849
По страхованию финансовых рисков	100 000 руб. 00 коп. (Сто тысяч рублей 00 коп.)	316
По одному страховому случаю:	1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 коп.)	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	15 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать тысяч рублей 00 коп.)	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя.	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 10.04.2025г. до 24 ч. 00 мин. 09.04.2026 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 10.04.2025 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	2-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	3-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :
		4-й взнос в размере _____ : до _____ :
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.		
9.2.2. действиями (бездействия) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, оплошности оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при		



0011993724

КОПИЯ ВЕРНА
подпись

измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения в том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.

Для целей данного Исключения, «Инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным лицом) любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сохранение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанные с ним информационные технологии или коммуникационные системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательства обратного ложится на Страхователя.

9.6. Страхователь в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, по своей воле и в своем интересе дает свое согласие Акционерному обществу «Зетта Страхование» (адрес: 115184, г. Москва, Озерковская наб., д. 30) (Страховщик) на обработку своих персональных данных (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств в целях заключения, исполнения, сопровождения, прекращения договора страхования, осуществления информационного сопровождения исполнения договора страхования; проведения исследований мнения об обслуживании и страховых продуктах, в том числе исследований, направленных на улучшение качества страховых продуктов; передачи риска и перестрахование, а также в целях предъявления суброгационных требований или иного урегулирования судебных споров в порядке, установленном действующим законодательством, а также выполнения требований законодательства РФ.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие (при условии их раскрытия субъектом персональных данных): фамилия, имя, отчество; данные документа, удостоверяющего личность; идентификационный номер налогоплательщика; адрес; пол; мобильный телефон; адрес электронной почты.

Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу, на основании заключаемого с этим лицом договора, а именно: компаниям группы Страховщика и контрагентам Страховщика, указанным на сайте Страховщика (www.zettains.ru), при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных Страховщик предупреждает лиц, получающих Персональные данные, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требует от этих лиц соблюдения этого правила. Страховщик оставляет за собой право изменять перечень компаний группы Страховщика и контрагентов Страховщика, которым Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу.

Актуальный перечень указан на сайте Страховщика (www.zettains.ru). Согласие на обработку персональных данных начинает свое действие с момента его подписания и действует в течение всего срока действия договора страхования, а также в течение срока, установленного законодательством РФ для архивного хранения. Согласие может быть отозвано в любое время путем

...обработавшему персональные данные, письменного уведомления (путем направления заказного письма с уведомлением и вложения либо путем вручения лично или расписку уполномоченному представителю лица, обрабатывающего персональные данные). Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) не запрашивался, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при наличии), трансформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

9.7. Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.8. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средства с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от 13.05.2024г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»)

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от 08.04.2025г., являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/>

<p>Страхователь:</p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и поняты. Информация, предусмотренная п.2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - потребителей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, отечественных страховых организации и иностранные страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p> <p><i>[Подпись]</i></p>	<p>Представитель АО «Зетта Страхование»:</p> <p><i>[Подпись]</i></p> <p>Директор Агентства в г. Кинешма Филиала АО «Зетта Страхование» в г. Иваново /Н.П. Вирилина Доверенность № 2040 от 03.06.2024г. М.П. <i>[Подпись]</i></p>
--	---



Заполняется посредником	
1. Посредник	
2. Куратор (штатный сотрудник)	
3. Кредитная организация	
4. Канал продаж	
5. Специальные условия	
6. Точка продаж	

Дата:	Вид Полиса:	
Специалист АО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФНО:

КОПИЯ
ПОДПИСЬ

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-561-006152/25 от 13 января 2025 г.**

г. Иваново, Россия

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО "РЕАЛИТИСТИКОНСАЛТИНГ"
Юридический адрес: 155800 Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.33, оф.77
ИНН: 3703015454
E-mail: roskonsalting@yandex.ru
Тел.: 79038897671
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Ивановской области
153000 г.Иваново, ул.Богдана Хмельницкого, д.30

E-mail: prof-mnk@ingos.ru
Тел.: +7(499)973-92-03
Лицензия Центрального банка Российской Федерации С/И № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «15» января 2025 г. по «14» января 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей.
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей.
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч и 00/100) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 310,00 (шесть тысяч триста десять и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» января 2025 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «15» января 2025 г.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен на основании устного заявления Страхователя и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Указанные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими 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, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением 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.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки,

ИНГОССТРАХ

Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью
Директ Митян Александр № 01DAE35A916135530007811838100802 действует до 31.07.2025
на основании МЧД № С175сб6-8026-4643-9a87-0412032031b от 30.07.2024
Размещена в Едином блоке информации МЧД - размещенном реестре ФНС России
ИНН доверителя: 7705042179, ИНН представителя: 504100347286

КОПИЯ ВЕРНА

ПОДПИСЬ



10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

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

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

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

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

10.1.2. Иные третьи лица, которые могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

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

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

11.3. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12.1. Все изменения в условиях 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.

12.2. Все данные, указанные в настоящем Договоре, являются существенными и при их изменении необходимо уведомить Страховщика.

12.3. Уплатив страховую премию, Страхователь выражает свое безоговорочное согласие заключить договор страхования на предложенных Страховщиком и указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования условиях, с которыми он ознакомился до момента оплаты страховой премии, а также подтверждает получение настоящего Договора и Правил страхования, обязуется их выполнять. Договор страхования считается заключенным с даты уплаты страховой премии, а действие страхования начинается не ранее, чем с даты, следующей за днем оплаты страховой премии в соответствии с условиями настоящего Договора. В случае неуплаты страховой премии в установленные Договором порядок и сроки, договор страхования считается незаключенным, и Страховщик не несет никаких обязательств по нему. В случае уплаты страховой премии после указанного в настоящем Договоре срока, она подлежит возврату Страховщиком в полном объеме.

12.4. Вся информация, указанная в настоящем Договоре, в целях настоящего Договора является сведениями об обстоятельствах, сообщенных Страхователем и имеющих существенное значение для оценки страхового риска. Страхователь, уплатив страховую премию по настоящему Договору, подтверждает, что информация (сведения, данные), указанная в настоящем Договоре, является полной и достоверной на дату заключения договора страхования, никакие сведения не были Страхователем утаены или искажены.

12.5. Принимая настоящий Договор и уплатив страховую премию, Страхователь также подтверждает, что:

- Правила страхования являются общедоступными и размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: http://www.ingos.ru/Upload/2019/insurance-rules/kb/pravila_otv_oecenschikov.pdf.

12.6. - Страхователь согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по почтовому адресу, адресу электронной почты, телефонам, указанным в настоящем Договоре.

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

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика



ИНГОССТРАХ

Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью
Директ. Милан Аркадьевич № 010. E35A916136800079118581D0002 действует до 31.07.2025
на основании МЧД № CI150026-07, 4640-9a82-0413f66b0d4b от 30.07.2024
Размещена в Едином блокчейн-храме лице МЧД - распределенном реестре ФНС России
ИНН доверителя: 7705042179, ИНН контрагента: 504100347286

КОПНН ВЕРНА

0.00000000



Проліто
Пронумаравано
Лістоў *14*
Скрэплено печатляю *І.В. Белгва*
Дырэктар ДОО «РОСКОНСАЛТІНГ»
Белгва І.В.