ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества
153000, Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 34, 2 этаж
тел. (4932)34-45-48, 8-920-671-00-91, e-mail: v-expert@list.ru
www.v-experto.ru

Отчет об оценке № 05/11-24

Об оценке рыночной стоимости и определении рыночной величины годовой арендной платы нежилого здания (гараж), площадью 407,5 кв.м, в том числе часть земельного участка с кадастровым номером 37:05:031611:18, площадью 469,0 кв. м., расположенных по адресу: Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Коляново, ул. Садовая, д.36.

Заказчик: БГУ Ивановской области «ИвгорСББЖ»
Дата оценки: 23 сентября 2024 года
Дата составления отчета: 27 ноября 2024 года

Иваново 2024 г.

Содержание:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 22
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ 40
9. ПРИЛОЖЕНИЯ 51

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость и величина годовой арендной платы нежилого здания (гараж), площадью 407,5 кв.м. с кадастровым номером 37:05:031611:644, в том числе часть земельного участка с кадастровым номером 37:05:031611:18, площадью 469,0 кв. м.
Адрес объекта оценки	Ивановская область, р-н. Ивановский, д. Коляново, ул. Садовая, д. 36, строение 3

Основанием для проведения оценки является контракт №02-04/82 от 26.11.2024 г., заключенный между оценщиком и заказчиком.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

рыночная величина арендной платы гаража в год, с учетом НДС	
Затратный подход	Не применялся (обоснование отказа от использования затратного подхода приведено в подразделе 3.1. настоящего отчета).
Сравнительный подход	1 077 462 (один миллион семьдесят семь тысяч четыреста шестьдесят два) рубля 60 коп.
Доходный подход	Не применялся (обоснование отказа от использования доходного подхода приведено в подразделе 3.1. настоящего отчета).

рыночная стоимость гаража, с учетом НДС	
Затратный подход	4 482 000 (четыре миллиона четыреста восемьдесят две тысячи) рублей
Сравнительный подход	Не применялся (обоснование отказа от использования сравнительного подхода приведено в подразделе 3.1. настоящего отчета).
Доходный подход	Не применялся (обоснование отказа от использования доходного подхода приведено в подразделе 3.1. настоящего отчета).

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина годовой арендной платы	1 077 462 (один миллион семьдесят семь тысяч четыреста шестьдесят два) рубля 60 коп, с учетом НДС
Итоговая величина рыночной стоимости	4 482 000 (четыре миллиона четыреста восемьдесят две тысячи) рублей, с учетом НДС

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Имущественные права на объект оценки	Собственность Ивановской области. В оперативном управлении у Бюджетного государственного учреждения Ивановской области «Ивановская городская станция по борьбе с болезнями животных», ИНН 3702049965, ОГРН 1043700050569 (Выписка из ЕГРН от 05.04.2024)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки и рыночной стоимости годовой арендной платы для предоставления объекта в аренду. Объектом является нежилое здание (гараж), площадью 407,5 кв.м, расположенное по адресу: Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Коляново, ул. Садовая, д.36
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для определения начальной цены договора аренды. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей,

	отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	23 сентября 2024 г
Срок проведения оценки	С 23 сентября по 27 ноября 2024 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Общие допущения и ограничительные условия приведены в разделе п. 1.4. настоящего отчета.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку
Специальные допущения / иные существенные допущения	-
Ограничения оценки	-
Основания для установления предпосылок стоимости	Итоговая стоимость в данном отчете отражает стоимость объекта оценки исключительно на Дату оценки и с учетом Допущений, принятых при проведении оценки. Последующее изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на Дату оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для определения начальной цены договора аренды. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях , в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.
Форма составления отчета об оценке	Бумажный документ
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с договором
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компе-	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов

тенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для определения начальной цены договора аренды осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя

	ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

Полное наименование	Полное наименование: Бюджетное государственное учреждение Ивановской области «Ивановская городская станция по борьбе с болезнями животных»
Реквизиты	ИНН/КПП 3702049965/370201001 р/с 03224643240000003300 Департамент финансов Ивановской области (БГУ Ивановской области «Ивгор СББЖ» л/с 20336У75360) Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ//УФК ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Иваново БИК 012406500 к/с 40102810645370000002
Юридический адрес	153022, Иваново г, Танкиста Белороссова, 30А

3.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «ВАШ Эксперт»
Юридический адрес	Ивановская обл., г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57
Почтовый адрес	Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 34, 2 этаж
ОГРН	ОГРН 1183702010216, дата присвоения 25 мая 2018 года

Банковские реквизиты	ИНН 3702199872 / ОГРН 1183702010216 Р/сч: 40702810702000052469 Кор.счет: 30101810300000000760 в Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль
Контактные телефоны	+79065107888
e-mail	v-expert@list.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Профессиональная деятельности застрахована с 18.06.2024 г по 17.06.2025 г в АО «Альфастрахование» (страховой полис №4091R/776/00020/24 от 13.06.2024 г), страховая сумма: 5 000 000 руб.

3.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Шмелева Ирина Николаевна, тел. 89109906561, e-mail: 89109906561@mail.ru Адрес местонахождения: Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 34, 2 этаж
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом ПП № 241762, регистрационный №000721 выдан 29.06.2011г. ГОУ ВПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет». - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность» №772401315880 выдано НОУ ВПО «МАОК», регистрационный №2198 от 16.04.2015 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №038133-1 от 07.06.2024 г
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1 Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 000557, регистрационный № 0557. Дата внесения в реестр: 16.01.2012г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор (Полис) страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (оценщик: Шмелева Ирина Николаевна) №2300SB40R5331, выданный организацией: Страховое акционерное общество «ВСК». Период страхования с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.. Страховая сумма 300000 (триста тысяч руб.)
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет

3.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	Не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	
Степень участия привлекаемых специалистов	
Паспортные данные	

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Общие допущения и ограничительные условия	Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, отраженные в задании на оценку (контракт №02-04/82 от 26.11.2024 года), являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы. *Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:* Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой». • Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы после даты оценки, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. • Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете. • Согласно п. 24 ФСО №1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. В связи с этим, учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценка проводится без учета прав и ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации. • В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам не указана в объявлениях (или других источниках информации), либо указана неточно. В таких ситуациях для выполнения рекомендаций п. 13 ФСО No1 в части достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по состоянию на дату оценки по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа и актуальны по состоянию на дату составления отчета. Оценщик не несет ответственности за возможные изменения, произошедшие с объектами-аналогами после даты составления отчета. *Отчет об оценке был сделан при следующих общих ограничениях:*

	• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех. что оговорены в Отчете. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. • Информация, полученная от Заказчика, не проверялась оценщиком на достоверность и подлинность. Все, предоставленные Заказчиком, документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов. • Пунктом 12 ФСО №3 установлено, что «Документы, предоставленные заказчиком …, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии».

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Законы, нормативные документы и источники информации

Стандарты оценочной деятельности	Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе: • Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».

	Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; • Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327; является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона. - Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол №4/2010 от 31 августа 2010 г) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г.
Обоснование применения стандартов оценочной деятельности	В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают: - общие понятия, подходы и требования к проведению оценки; - цели оценки и виды стоимости; - требования к отчету об оценке. Формулировка основных понятий и определений, используемых в оценке, приведена в подразделе 5.2 настоящего отчета. Последовательность действий при определении стоимости объекта оценки приведена в подразделе 5.3 настоящего отчета.
Другие источники	Оценочная деятельность на территории Российской Федерации регулируется Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иных, принимаемых в соответствии с настоящим законом нормативно-правовых актов. Работа по оценке выполнялась с применением других нормативных документов и специальной литературы. В ходе оценки также использовались документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки и иные источники информации, перечень

	которых приведен в подразделе 5.4 отчета.

5.2. Применяемые понятия и определения

В соответствии с Федеральными стандартами оценки в настоящем подразделе приведены применяемые в оценке специальные понятия и определения.

Общие понятия оценки	Ниже приведены общие понятия оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 1). 1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. 2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. 3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». 4. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. 5. 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. 6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. 7. 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. 8. Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. 9. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Подходы к оценке	Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 1). 1. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. 2. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, осно-

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

	ванных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. 3. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.
Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки	Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 2). 1. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. 2. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и иных случаях.
Виды стоимости	Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 2). 1. При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: - рыночная стоимость; - инвестиционная стоимость; - ликвидационная стоимость; - кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

	2. Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2002, №4, ст. 251; №12, ст. 1093 №46, ст. 4537; 2003, №2, ст. 167; №9, ст. 805; 2004, №35, ст. 3607; 2006, №2, ст. 172; №31 ст. 3456; 2007, №7, ст. 834; №29, ст. 3482; №31, ст. 4016; 2008, №27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281 №.29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880 № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871 № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52 № 10, ст. 1418). При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. 3. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях: - при изъятии имущества для государственных нужд; - при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по реше-

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

	нию совета директоров (наблюдательного совета) общества; - при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; - при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; - при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; - при определении стоимости безвозмездно полученного имущества. 4. Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций. 5. Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. Согласно ст.3 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г (с изменениями и дополнениями от 13.07.2015г), под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определенная в случаях, предусмотренных ст. 24.19 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г.
Дополнительные понятия и определения, используемые в оценке	В иных нормативных документах и специальной литературе, касающихся вопросов оценки, применяются специфичные термины и понятия. Ниже приведены определения и пояснения с целью однозначности толкования используемых в настоящем отчете терминов и понятий. *Недвижимость (объект недвижимости)* включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью. *Недвижимое имущество* включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее *рыночной стоимости*, требует-

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

ся более длительный период времени. Для этого характерно более продолжительное время экспозиции, отсутствие рынка «спот» (рынка, на котором товары имеются в наличии для немедленной продажи), а также комплексный характер и большое разнообразие рынков и объектов имущества, что обусловливает необходимость услуг профессиональных оценщиков и стандартов оценки.

Оценка (оценочная деятельность) – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик – физическое лицо, являющиеся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Стоимость - является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости стражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

Стоимость замещения - расчетная величина *затрат на создание объекта* с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время.

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является совершившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы «приписать» этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах. Колебания цен во времени являются результатом действия общих и специфических экономических и социальных воздействий. Общие воздействия могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Обладающие своими собственными движущими силами, специфические воздействия (например, технологические изменения) могут приводить к сдвигам в *спросе* и *предложении* и к значительным изменениям цен.

Фактор стоимости – качественная или количественная характеристика объекта, влияющая на стоимость объекта, выраженная в конкретных единицах измерения.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

5.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

Этапы оценки	В соответствии с п. 23. федерального стандарта оценки ФСО № 1, проведение оценки включает в себя следующие этапы: а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; д) составление отчета об оценке.

5.4. Перечень источников информации, используемых при проведении оценки

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

Ниже приведен перечень данных документов, источников информации, а также законодательных актов, нормативных документов и литературы, используемой оценщиком при составлении настоящего отчета.

Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН от 05.04.2024. 2. Технический паспорт по состоянию на 31.05.2010 г. 3. Выписка из ЕГРН от 10.03.2021.
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	1. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) информационный сайт http://www.gks.ru. 2. Объявление о продаже аналогичных объектов, сайты www.iv-land.ru, www.kn37.ru , www.ivanovodom.ru, www.sistema-treid.ru, www.avito.ru, https://ivanovo.mirkvartir.ru/, 3. Информационный портал http://ru.wikipedia.org/wiki/Иваново 4. Официальный сайт администрации г. Иваново http://www.ivgoradm.ru/
Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература	Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе: • Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

	• Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09 2014 № 611; • Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327; является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона. 7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 №721 от 17.11.2016 г.) 6. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол №4/2010 от 31 августа 2010 г) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г. 7. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2004. 8 Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998. 9. Справочник оценщика недвижимости-2024. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2024 г 10.Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2021 г 11. Прочие источники.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Выписка из ЕГРН от 05.04.2024.
2. Технический паспорт по состоянию на 31.05.2010 г.
3. Выписка из ЕГРН от 10.03.2021

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1.1. Сведения об имущественных правах

Собственность Ивановской области.

В оперативном управлении у Бюджетного государственного учреждения Ивановской области «Ивановская городская станция по борьбе с болезнями животных», ИНН 3702049965, ОГРН 1043700050569 (Выписка из ЕГРН от 05.04.2024)

6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

На момент оценки : аренда .

6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

6.1.3.1 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

Объект оценки представляет собой : нежилое здание (гараж), площадью 407,5 кв.м. с кадастровым номером 37:05:031611:644, в том числе часть земельного участка с кадастровым номером 37:05:031611:18, площадью 469,0 кв. м.

Здание находится в удовлетворительном состоянии, конструктивные элементы в норме, инженерные сети в рабочем состоянии.

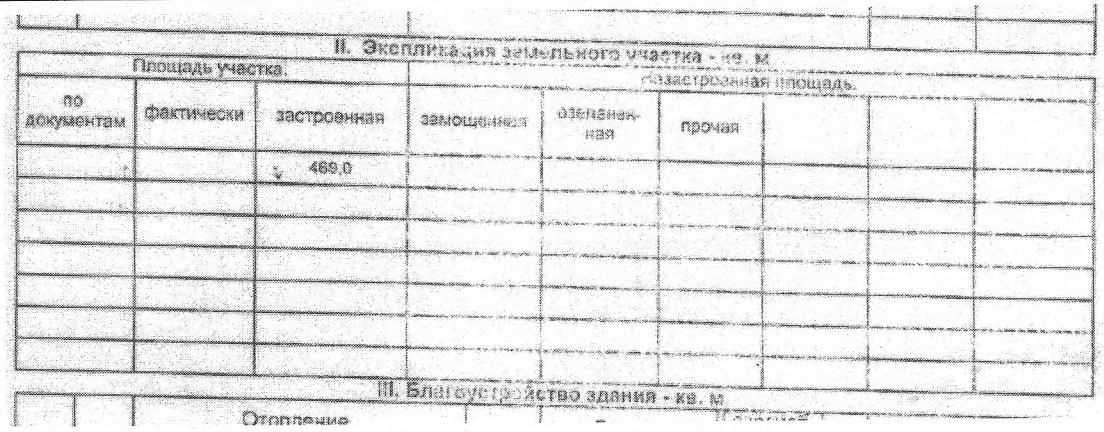
Таблица 2

Наименование параметров	**Характеристика**
Адрес	Ивановская область, р-н. Ивановский, д. Коляново, ул. Садовая, д. 36
Кадастровый номер	37:05:031611:644
площадь , кв.м	407,5
Фактическое использование	Гараж
Год постройки	1990
Состояние	Удовлетворительное
Материал стен	Кирпич
Коммуникации	Отопление : от АГВ, электроснабжение
Общая характеристика земельного участка	
Адрес	Российская Федерация, Ивановская область, Ивановский муниципальный район, Коляновское сельское поселение, деревня Коляново, улица Садовая, земельный участок 36
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
Площадь, кв.м.	3355,0
Застроенная часть земельного участка	469,0[1]
Кадастровый номер	37:05:031611:18

Район расположения Объекта оценки и анализ окружения

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения: близостью транспортных магистралей, «престижностью» района расположения и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры.

Под районом расположения объекта недвижимости понимается район, который представляет собой единую общность с точки зрения назначения застройки, архитектурного стиля. Как правило, район базируется на определенном экономическом и социальном статусе большинства его жителей. В настоящем отчете под понятием исследуемого района понимается лю-



II. Экспликация земельного участка - кв. м

Площадь участка:						Незастроенная площадь:		
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		469,0						

III. Благоустройство здания - кв. м

Отопление

[1] Технический паспорт

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

бая отдельно идентифицируемая взаимосвязанная зона в рамках города с определенной общностью интересов ее жителей (субъектов).

Оцениваемый Объект расположен в Ивановском районе

СХЕМА расположения Объекта оценки на карте

Описание прилегающей территории

Наименование фактора	Значение фактора
Населенный пункт, район	Оцениваемые объекты расположены в Ивановском районе . Данный район обладает средней экономической привлекательностью.
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладающая застройка –жилая застройка и объекты коммерческого назначения. Инфраструктура района развита хорошо.
Транспортная доступность	Обладает хорошей транспортной доступностью для общественного и личного транспорта. Остановка общественно транспорта находится в пределах 500 м.
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованности воздуха в пределах нормы.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешеходной доступности (менее 1 км).	Общеобразовательные школы, детские сады, аптеки, магазины шаговой доступности, учреждения здравоохранения и образования и пр.
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное. Парковка вокруг объекта.
Состояние подъездных путей	Подъездные пути непосредственно к оцениваемому объекту осуществляется по асфальтированной дороге. Парковка личного транспорта осуществляется на организованной парковке .
Благоустройство прилегающей территории	Наличие уличного освящения.

Вывод о степени ликвидности объекта:

Степень ликвидность оценивается по следующим факторам:

1. Местоположение объекта
2. Физическое и функциональное состояние объекта
3. Площадь объекта

В данном случае можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект обладает средней степенью ликвидности.

6.1.4. Сведения об износе

Понятие износа

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

В настоящее время в отечественной оценочной при использовании термина износ подразумевается физический износ.

В качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда (основных фондов), постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр. Чем больше физический износ действующих основных фондов, тем короче остающийся срок их службы, ниже остаточная стоимость. Одновременно, по мере физического износа, происходящего в процессе производства, стоимость средств труда по частям переносится на вновь производимый продукт и пропорционально их снашиванию принимает форму амортизационных отчислений, которые используются для полного или частичного восстановления средств труда, модернизации и обновления основных фондов (основного капитала). Важное условие снижения физического износа – своевременный ремонт средств труда. Особое значение имеет капитальный ремонт, в результате которого износившиеся части машин и др. объектов заменяются новыми, что предупреждает чрезмерное нарастание физического износа. Такого рода физического износа называется устранимым, в отличие от материального износа, преодоление которого с помощью капитального ремонта экономически невыгодно.

6.1.5. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов: а) функциональное, б) внешнее (экономическое).

Функциональное устаревание

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 рабо-

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

ты, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды могут подвергаются функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

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

Внешнее (экономическое) устаревание

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

6.2. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки представляет собой: Нежилое здание (гараж), площадью 407,5 кв.м, в том числе часть земельного участка с кадастровым номером 37:05:031611:18, площадью 469,0 кв. м., расположенных по адресу: Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Коляново, ул. Садовая, д.36.

Анализ наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – это вероятное использование свободной земли или земли с улучшениями, которое юридически законно, физически осуществимо, экономически целесообразно и приводит к наивысшей стоимости собственности.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования помещения представлен в таблице 2:

Таблица 3

Вариант использования объекта	*Физическая возможность*	*Юридическая законность*	*Финансовая осуществимость*	*Максимальная эффективность*
Торговое	-	-	-	-
Офисное	-	-	-	-
Складское	+	+	+	+
Гостиничное	-	-	-	-

Учитывая вышесказанное, Оценщики пришли к заключению, что наилучшим и эффективным использованием оцениваемого помещения будет его текущие использование.

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

Других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, помимо перечисленных выше, у данного объекта не наблюдается.

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

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

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике[2]

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы). В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

2. Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г. Уточнены данные

[2] https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2022/

за 2023 год и I полугодие 2024 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).
3. Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.
3.1. Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.). Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне. Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне). По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.
3.2. Темпы роста металлургического комплекса в июле ускорились до +8,2% г/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +12,6% после +26,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.
3.3. Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве химических веществ и продуктов (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве лекарственных средств (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г.
3.4. Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.
3.5. В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство напитков значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.
4. В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.
5. Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику.
По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA. Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста – во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%. По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.
5.1. По видам основных фондов (по полному кругу организаций). Наибольший вклад в рост продолжают давать инвестиции в машины и оборудование при годовых темпах +13,2% г/г

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

(вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы инвестиций в жилые здания и помещения – до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации). Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост частных инвестиций ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остаётся высоким рост инвестиций за счёт собственных средств организаций – во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

5.3. По отраслям экономики (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности). Активный рост продолжился в обрабатывающей промышленности – во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г). Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%). Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), строительстве (+30,4% г/г после +29,4% г/г), торговле (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

6. Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г.

7. Рост объёмов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне -0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.

9. В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

10. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г. Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г. Платные услуги населению в июле прирости на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г. Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

11. Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.
12. Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%. Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду - предыдущего года	янв.–июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность													
ВВП	4,4	3,4	4,0	3,0	4,5	4,5	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	2,0	5,2	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	3,3	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	9,6	6,0	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,2	5,4	6,5	5,7	6,6	7,3	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,4	6,1	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,8	3,1	4,1	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,5	6,5	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,3	1,5	-0,6	-0,8	0,7	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,1	-3,2	-1,6	-2,2	-0,2	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9[1]	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство[2]	4,8	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых[2]	-0,5	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства[2]	6,6	6,6	6,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция													
Индекс потребительских цен	8,1	9,1 / 9,0[3]	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей													
Промышленность	17,1	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	37,3	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,6	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4[4]	-	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата													
рублей	83 582[4]	-	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	16,1[4]	-	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4[4]	-	7,7	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1[4]	-	9,6	-	-	-	6,4[4]	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,9	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,8	73,7	73,5	73,4	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,5	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] *Январь–июнь 2024 г.*
[2] *Уточнены данные за 2023 г. и I полугодие 2024 г.*
[3] *В июле / по состоянию на 26 августа 2024 г.*
[4] *В январе–июне 2024 г.*

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ[1]

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	**4,8**	**3,3**	**4,4**	**2,7**	**5,8**	**4,8**	**5,7**	**4,1**	**4,9**	**6,2**	**6,0**	**-0,7**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	**-0,5**	**-2,2**	**-1,3**	**-2,3**	**-0,3**	**-1,2**	**0,8**	**-1,3**	**-0,7**	**-1,4**	**0,2**	**-3,4**	**1,5**
добыча угля	1,1	-4,4	-1,2	-0,7	-0,7	-2,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	1,0
добыча металлических руд	1,0	-1,1	0,9	0,3	0,8	1,5	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,7	-10,2	-5,0	-11,6	4,3	-6,3	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,5	-2,7	-1,7	-5,3	1,5	-1,2	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	**8,6**	**6,6**	**8,5**	**5,7**	**10,2**	**9,8**	**9,5**	**8,6**	**9,0**	**12,3**	**11,3**	**1,5**	**0,3**
пищевая промышленность	**5,2**	**0,9**	**5,2**	**2,9**	**5,5**	**7,3**	**6,9**	**5,2**	**3,4**	**6,7**	**6,3**	**4,6**	**1,6**
в т.ч.													
пищевые продукты	4,7	-1,5	5,7	3,5	6,7	6,9	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	10,5	14,7	4,6	3,3	0,7	10,4	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-3,9	1,9	-3,6	-11,6	-3,4	3,8	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	**4,7**	**0,6**	**3,2**	**2,5**	**2,8**	**4,5**	**7,9**	**10,4**	**10,8**	**14,0**	**11,0**	**5,6**	**4,5**
в т.ч.													
текстильные изделия	6,6	3,7	7,9	13,2	7,1	3,9	6,8	3,4	7,5	6,8	9,6	-1,3	-3,8
одежда	2,9	1,7	1,7	-1,2	0,4	5,9	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	5,5	-8,5	-1,5	-7,5	1,2	1,9	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	**7,2**	**4,3**	**6,1**	**6,2**	**5,4**	**6,7**	**9,7**	**1,5**	**9,7**	**7,1**	**-0,1**	**-9,5**	**-2,0**
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	5,8	1,4	4,7	6,2	2,7	5,2	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	6,5	4,6	4,9	4,8	4,1	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	12,2	4,4	14,8	10,3	14,6	19,7	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	**-3,2**	**-2,7**	**-2,4**	**-4,6**	**1,6**	**-4,2**	**-4,1**	**2,5**	**-1,1**	**0,4**	**8,0**	**3,4**	**-0,6**
химический комплекс	**5,3**	**4,3**	**4,1**	**2,4**	**6,4**	**3,6**	**6,9**	**4,9**	**9,7**	**9,0**	**7,0**	**-5,1**	**-0,3**
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	3,9	1,6	2,3	0,2	3,9	2,6	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,2	20,5	15,7	16,0	23,1	8,8	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	3,4	1,7	1,9	-0,2	2,5	3,5	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,6	3,7	3,9	0,6	4,0	8,0	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	9,9	8,2	10,6	7,8	15,3	9,0	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,1	1,9	0,2	-1,1	0,8	0,9	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	40,0	27,8	42,7	35,1	59,9	34,0	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	20,9	14,9	18,0	12,5	13,3	29,9	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	36,5	39,5	31,1	23,7	28,1	43,5	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	8,4	7,6	5,1	2,4	3,9	9,4	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,7	-1,4	-5,2	-15,0	-7,4	8,8	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	24,8	18,4	18,4	18,7	2,2	35,1	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	22,2	5,2	23,8	18,2	21,5	34,4	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	6,8	6,9	6,8	4,1	6,7	10,2	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.													
мебель	11,7	7,5	8,6	-1,4	12,5	15,9	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	11,0	8,3	13,2	5,6	16,0	18,9	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,1	6,5	5,4	5,1	3,9	7,5	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,7	4,1	2,2	4,1	4,2	-0,9	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,5	2,5	1,1	3,1	1,6	-1,2	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2023 г. и I полугодие 2024 г.
** С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 10 по 16 сентября 2024 года изменение потребительских цен составило 0,10%. В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,06% н/н: продолжилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-1,50%), на остальные продукты питания рост цен замедлился до 0,18%. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,11%: замедлился рост цен на электро- и бытовые приборы, медикаменты и бензин. В секторе услуг1 цены изменились на 0,14% на фоне динамики цен на авиабилеты на внутренние рейсы (2,16%), при этом снизились цены на услуги санаториев (-0,38%) и гостиниц (-0,36%).

Потребительская инфляция с 10 по 16 сентября

1. За период с 10 по 16 сентября 2024 года цены изменились на 0,10%.
2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели (0,06%). Продолжилась дефляция плодоовощной продукции (-1,50%): по-прежнему дешевеют яблоки, ускорилось снижение цен на овощи «борщевого набора» и картофель. На остальные продукты питания темпы роста цен снизились (0,18%). Ускорилось снижение цен на мясо кур. На макаронные и крупяные изделия рост цен сохранился практически на уровне предыдущей недели. Снизились темпы роста цен на молочную продукцию. Увеличились темпы снижения цен на яйца и сахар.
3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,11%. Замедлился рост цен на электро- и бытовые приборы (0,13%), медикаменты (0,11%) и бытовую химию, снизились цены на одежду. На легковые автомобили сохраняется околонулевой рост цен (0,03%). Темпы роста цен на строительные материалы составили 0,19%. На бензин темпы роста цен снизились до 0,22%, на дизель цены изменились на 0,06%.
4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен составили 0,14% при изменении цен на авиабилеты на внутренние рейсы (2,16%). Снизились цены на услуги санаториев (-0,38%), ускорилось снижение цен на услуги гостиниц (-0,36%). На наблюдаемые б

Мировые рынки

5. В период с 10 по 16 сентября на мировых рынках продовольствия цены выросли на 3,8% (-2,7% неделей ранее). В годовом выражении в сентябре продовольственные товары подешевели на 14,4% г/г. После снижения неделей ранее выросли цены на пшеницу в США (+3,5%) и Франции (+19,8%), кукурузу (+8,1%), белый сахар (+1,1%), сахарсырец (+4,1%), соевые бобы (+2,8%), говядину (+1,6%) и свинину (+1,8%). Продолжили увеличиваться котировки на паль-

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

мовое масло (+2,7%), а на соевое масло – снижаться (-3,0%).
6. На мировом рынке удобрений цены на азотные и смешанные удобрения стабилизировались (+1,0% неделей ранее). В годовом выражении в сентябре удобрения подешевели на 5,2% г/г.
7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 1,3% (-0,8% неделей ранее) в связи с удорожанием железной руды (+2,9%), металлолома (+0,5%), арматуры (+0,9%) и металлопроката (+0,7%). В годовом выражении в сентябре цены на черные металлы снизились на 8,1% г/г.
8. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 5,1% (-1,4% неделей ранее) в связи с увеличением стоимости алюминия (+7,7%), меди (+3,9%) и никеля (+3,7%). В годовом выражении в сентябре цены на цветные металлы уменьшились на 0,4% ытовые услуги рост цен замедлился (0,10%).

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 10 ПО 16 СЕНТЯБРЯ (РОССТАТ)

	2024 год на 16 сен						2023 год
	г/г	с начала месяца	10 - 16 сен	3 - 9 сен	на 16 сентября (с нач. года)	август (м/м)	сентябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	8,74	0,18	0,10	0,09	5,46	0,20	0,87
Продовольственные товары	9,33	0,18	0,06	0,05	4,25	-0,01	0,86
- без плодоовощной продукции	8,34	0,41	0,18	0,19	4,55	0,56	0,94
- плодоовощная продукция	14,79	-3,65	-1,50	-1,71	0,53	-3,96	0,24
Непродовольственные товары	5,76	0,27	0,11	0,14	3,87	0,60	1,09
- без бензина	5,71	0,21	0,09	0,10	3,10	0,51	0,94
- бензин автомобильный	6,03	0,66	0,22	0,38	7,41	1,22	2,11
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	10,70	-0,04	0,14	0,03	9,04	-0,32	0,06
	с начала месяца	10 - 16 сен		3 - 9 сен		август (м/м)	сентябрь (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Свинина	0,88	0,59		0,24		1,71	1,40
Говядина	0,39	0,23		0,12		0,40	1,39
Баранина	0,12	0,09		0,01		0,24	1,53
Куры	-0,58	-0,29		-0,24		-0,48	5,67
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Хлеб	0,82	0,44		0,31		0,89	1,05
Пшено	0,59	0,26		0,27		0,25	0,93
Рис	0,27	0,22		0,00		0,46	2,43
Мука	-0,06	-0,03		0,04		1,37	0,30
Крупа гречневая	-0,41	-0,01		-0,34		0,56	0,39
Прочие продовольственные товары							
Масло сливочное	2,37	1,10		1,03		2,91	0,27
Молоко	1,87	0,82		0,91		1,23	0,05
Рыба	0,69	0,36		0,27		0,95	-0,04
Вермишель	0,25	0,11		0,12		0,37	-1,08
Соль	0,25	0,03		0,17		0,83	1,12
Масло подсолнечное	0,07	0,05		0,02		1,02	2,74
Чай	-0,13	-0,05		-0,03		0,68	0,88
Яйца	-0,30	-0,20		-0,02		-1,76	7,83
Сахар	-1,87	-1,00		-0,58		-0,42	-0,82
Детское питание							
Консервы фруктово-ягодные	0,81	0,30		0,31		0,71	0,29
Консервы мясные	0,18	0,11		-0,01		0,99	0,18
Смеси сухие молочные	-0,02	0,25		-0,31		-0,17	0,78
Консервы овощные	-0,14	0,21		-0,21		0,95	0,26
Плодоовощная продукция							
Огурцы	3,52	1,86		1,28		0,97	13,16
Томаты	0,92	0,86		0,04		-6,00	21,72
Яблоки	-4,74	-2,00		-2,31		-2,97	-9,64
Лук	-4,78	-2,35		-2,00		-3,86	-13,55
Картофель	-8,32	-4,33		-3,18		-9,17	-13,92
Морковь	-9,41	-4,52		-3,84		-12,26	-17,65
Капуста	-13,13	-6,81		-5,59		2,45	-22,70
Отдельные непродовольственные товары							
Бензин	0,66	0,22		0,38		1,22	2,11
Медикаменты	0,54	0,11		0,28		0,45	1,16
Строительные материалы	0,36	0,19		0,08		0,49	0,87
Автомобиль иностранный	0,11	0,04		0,06		0,30	0,87
Автомобиль отечественный	0,01	0,01		0,00		1,36	1,21
Отдельные услуги							
Бытовые	0,38	0,10		0,21		0,55	0,94
Регулируемые	0,01	0,00		0,00		0,16	0,09
Туристические	-0,77	0,75		-0,09		-6,21	-3,46

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 10 ПО 16 СЕНТЯБРЯ

	2024 г.									23/22
	с начала месяца	16.09.2024	10.09.2024	10-16 сен	3-9 сен	сентябрь (с нач. года)	сентябрь (м/м)	сентябрь (м/м)	август (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,9	212	205	3,5	-2,0	-7,9	-2,2	2,6	0,8	-28,0
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	9,6	249	208	19,8	-5,0	1,5	-5,8	1,5	-5,0	-26,2
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,3	162	149	8,1	-6,1	-12,9	-15,9	0,2	-2,4	-18,4
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-4,2	524	519	1,1	-2,9	-12,1	-27,2	1,7	-5,2	23,0
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-0,8	424	407	4,1	-3,4	-6,6	-28,2	3,5	-4,6	27,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,4	389	359	2,8	-1,2	-22,3	-25,0	0,3	-10,5	-8,0
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,0	881	888	-3,0	-2,4	-18,9	-33,5	0,0	-13,1	-18,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-8,8	416	419	-0,7	-1,3	-15,1	-24,2	-2,0	-5,9	-25,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	3,2	1140	1110	2,7	0,5	21,9	15,3	4,4	3,6	-28,5
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,8	5274	5190	1,6	-1,9	7,2	-8,4	-2,5	-6,1	30,9
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,8	1762	1732	1,8	-4,5	17,6	-3,3	-5,2	-7,1	-17,1
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,3	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,1	-13,8
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-0,4	555	555	0,0	0,0	-4,1	6,1	3,8	-0,8	-29,4
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	2,3	315	314	0,3	2,0	-1,1	-16,4	0,4	-0,3	-44,5
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	-7,0	99	96	2,9	-5,0	-27,6	-15,9	-5,0	-7,5	3,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	0,3	371	369	0,5	2,4	-8,6	-1,9	-1,6	-3,7	-11,4
Арматура (фьючерс LME), долл./т	2,0	580	575	0,9	1,1	-3,3	1,7	1,2	-1,3	-14,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-4,5	452	449	0,7	-1,8	-21,5	-16,5	-4,0	-7,0	-15,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	2,9	2517	2337	7,7	-2,4	5,6	8,0	0,7	-0,9	-15,8
Медь (фьючерс LME), долл./т	1,5	9378	9026	3,9	1,6	9,6	9,8	0,4	-4,6	-3,3
Никель (фьючерс LME), долл./т	-2,6	16324	15741	3,7	-3,4	-1,7	-19,0	-2,4	-0,5	-17,3

Краткая характеристика Ивановской области

Ивановская область – административно-территориальная единица в европейской части России, субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Площадь – 21 437 км².

Численность населения области по данным Росстата составляет 905 900 чел. (2024). Плотность населения — 42,26 чел./км² (2024). Городское население — 83,6 % (2022).

Областной центр – город Иваново, расстояние от Иваново до Москвы – 275 км.

География

Область расположена в центре европейской части России. Большая часть лежит в междуречье Волги и Клязьмы. Площадь – 21 437 км² (одна из самых маленьких областей России, больше только Калинин-

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

градской). Граничит с Владимирской, Нижегородской, Костромской и Ярославской областями. Протяженность территории с севера на юг – 158 км, с запада на восток – 230 км.

Рельеф, геология и полезные ископаемые

Поверхность области — низменная, слабо всхолмленная равнина, приподнята над уровнем моря на 120-150 метров. Небольшие возвышения встречаются на юго-западе в районе Юрьевецкого Ополья и на севере в районе Плес – Галичской гряды. Наивысшая точка области – 196,7 метров над уровнем моря находится на гряде в Заволжском районе.

Центральная и юго-восточная части области низменные, на берегу Клязьмы находится наименьшая отметка в 75 метров. На плоской песчаной равнине здесь можно увидеть много мелких озер, торфяных болот. Целое скопление карстовых воронок встречается в Савинском районе. В области встречаются и моренные останцы, широко известна гряда в окрестностях Шуи, с расположенным на ней лесным массивом «Осиновая гора».

Административное деление

В состав области входят 21 муниципальный район, 6 городских округов.

Социально-экономическое положение Ивановской области в 2024

Основные социально-экономические показатели развития Ивановской области представлены ниже:

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Июль 2024г.	Январь-июль 2024г.	Июль 2024г. в % к		Январь-июль 2024г. в % к январю-июлю 2023г.	Справочно		
			июлю 2023г.	июню 2024г.		Июль 2023г. в % к		Январь-июль 2023г. в % к январю-июлю 2022г.
						июлю 2022г.	июню 2023г.	
Индекс промышленного производства[1)]	x	x	97,7	97,8	103,0	122,6	106,6	108,5
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	6015,6	21448,8	83,6	90,5	71,5	135,3	94,0	124,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. м^2	44,6	273,8	98,4	126,9	83,0	77,9	142,8	132,1
Грузооборот транспорта[2)], млн т-км	17,2	104,4	90,3	121,9	88,5	105,1	95,6	116,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	24159,8	161951,1	97,5	102,0	104,7	108,9	104,6	104,3
Оборот общественного питания, млн рублей	799,5	5285,3	101,9	98,5	91,9	108,5	94,5	104,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	5447,8	37852,4	102,5	96,6	102,3	102,6	96,4	104,0[3)]
Индекс потребительских цен	x	x	109,4	101,5	105,1[4)]	103,0	100,6	103,4[4)]
Индекс цен производителей промышленных товаров[1)]	x	x	114,6	100,3	108,0[4)]	108,4	99,5	107,1[4)]
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника[5,6)]								
номинальная, рублей	52154,4	46896,6	115,2[7)]	107,2[8)]	117,6[9)]	111,8[10)]	109,7[11)]	112,5[12)]
реальная	x	x	106,2[7)]	106,5[8)]	109,0[9)]	110,0[10)]	109,3[11)]	107,1[12)]
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек[13)]	1,5	x	97,5[7)]	62,0[8)]	x	64,8[10)]	98,7[11)]	x

[1)] По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
[2)] Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.
[3)] Оперативные данные уточнены на основании данных, полученных по результатам годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
[4)] Июль к декабрю предыдущего года
[5)] Соответственно за июнь 2024 г.
[6)] Предварительные данные.
[7)] Июнь 2024 г. в процентах к июню 2023 г.
[8)] Июнь 2024 г. в процентах к маю 2024 г.
[9)] Январь-июнь 2024 г. в процентах к январю-июню 2023 г.
[10)] Июнь 2023 г. в процентах к июню 2022 г.
[11)] Июнь 2023 г. в процентах к маю 2023 г.
[12)] Январь-июнь 2023 г. в процентах к январю-июню 2022 г.
[13)] На конец июня

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

Нестабильность геополитической ситуации и боязнь дальнейшего обесценивания национальной валюты стали причиной, стимулирующей людей вкладывать свои сбережения в недвижимость.

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

Число покупателей, желающих вложить свои средства в недвижимость, что по-прежнему остается одним из самых надежных способов для сбережения средств, продолжит расти. Череда банковских банкротств заставляет владельцев свободных денег стремиться к уменьшению риска убытков, вкладывая средства в недвижимость.

В целом, рынок недвижимости в отличие от финансовых рынков не так чувствителен к политическим событиям, ему требуется достаточно много времени на адаптацию, поэтому делать сейчас какие-либо прогнозы в связи с ситуацией в стране и в Иваново сложно. Инертность в сфере недвижимости отмечают многие эксперты, но серьезных изменений не предполагает никто, конечно, если не случится форс-мажор в макроэкономике.

Так как доходная часть нашей экономики формируется за счет реализации основных энергоносителей, то сокращение объемов потребления нефти и газа Европой неизбежно повлияет на Россию, а, следовательно, - и на рынок недвижимости. Если политическая и экономическая ситуации в стране будут обостряться, и это выльется в новый этап кризиса, обвал цен на отечественном рынке и снижение стоимости не исключены.

7.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

7.2.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создание), употребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов: Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики,
- земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Промышленная недвижимость:

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

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Оцениваемый объект относится к сегменту промышленная (производственно-складская недвижимость).

7.2.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки.

Объект оценки представляет собой : нежилое здание (гараж), площадью 407,5 кв.м. с кадастровым номером 37:05:031611:644, в том числе часть земельного участка с кадастровым номером 37:05:031611:18, площадью 469,0 кв. м.

В таблице ниже представлен диапазон цен и среднее значение цен на производсвтенно-складскую недвижимость по Ивановской области (исходя из анализа рынка промышленной недвижимости Ивановского района , проведенного Оценщиком в указанный выше период). Источники информации:

- Интернет-ресурсы: www.avito.ru, www.cian.ru , https://ivanovo.mirkvartir.ru/, и другие.

Таким образом, в таблице ниже приведены предложения аренды нежилых зданий (гараж) , расположенных в Ивановской области .

Предложения по аренде промышленной недвижимости

Таблица 3

№ п/п	Тип объекта (назначение)	Адрес	Площадь, кв.м.	Доп. Информация	Арендная ставка, руб./кв.м.	Источник информации
1	производственно-складское	Ивановская обл., Иваново, 11-й пр., 7	280	отопление	370,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_280_m_3793275930
2	производственно-складское	Ивановская обл., Иваново, местечко Минеево, Кранэкс, 1	504	отопление	360,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_504_m_4375683266
3	производственно-складское	Ивановская обл., Иваново, местечко Минеево, Кранэкс	350	без отопления	200,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_350_m_4087999965
4	производственно-складское	Ивановская обл., Кохма, Кузнечная ул., 10	420	без отопления	250,00	https://www.avito.ru/kohma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_420_m_4186507097
5	производственно-складское	г. Иваново ул. станкостроителей 11лита27	175	без отопления	200,00	https://ivanovo.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_175_kvm_ivanovskaya_ivanovo_ul_stankostroiteley_11lita27_9259696401/
6	производственно-складское	Ивановская область, Иваново, Минская ул., 132а	236	без отопления	296,61	https://arendacre.mirkvartir.ru/329028578/
7	производственно-складское	Ивановская область, Иваново, р-н Советский, ул. 1-я Лагерная, 1	500	без отопления	150,00	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/307061036/
8	производственно-складское	Ивановская область, Родники, ул. 1-я Детская, 33	300	отопление	135,00	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/302443868/
9	производственно-складское	Ивановская обл., Иваново, 6-я Сахалинская ул., 11	150	отопление	666,67	https://www.avito.ru/ivanovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2498815512
10	производственно-складское	Ивановская обл., Иваново, ул. Окуловой, 61Ак1	70	отопление	400,00	https://www.avito.ru/ivanovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2666148935
11	производственно-складское	Иваново, ул Калашникова, 26г	614	отопление	440,14	https://ivanovo.olan.ru/for-rent-storage/126792208-614-0-m-270248-rub-ul-kalashnikova
12	производственно-складское	г Иваново, пер Химический, 2	200	отопление	350,00	https://ivanovo.olan.ru/for-rent-free-appointment/130751093-200-0-m-350-rub-per-himicheskiy

Величина арендных ставок колеблется от 135,00 руб./кв.м. до 666,67 руб./кв.м в месяц.

Выборка производственно-складских зданий составлена в соответствии с характеристиками оцениваемого объекта, исследовавших оценщиком при проведении оценки и определении итоговой ве-

личины стоимости объекта оценки. Данная информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности (согласно ФСО №7 п. 10).

Все копии объявлений об аренде помещений, отраженных в данной выборке, находятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены по требованию.

Арендная ставка того или иного объекта зависит от ценообразующих факторов. Более детальное описание основных ценообразующих параметров приведено в п. 7.4.1.

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

Одним из факторов, оказывающих влияние на формирование цен на недвижимость, является **темп инфляции.**

Инфляция в России за 2023 год составила 7,42%[3]. Таким образом, ежемесячный темп инфляции отражается на ценах предложения объектов недвижимости в сторону их увеличения.

Год	янв.	февр.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	Всего
2024	0,86	0,68	0,39	0,50	0,74	0,64	1,14	0,20					5,26
2023	0,84	0,46	0,37	0,38	0,31	0,37	0,63	0,28	0,87	0,83	1,11	0,73	7,42
2022	0,99	1,17	7,61	1,56	0,12	-0,35	-0,39	-0,52	0,05	0,18	0,37	0,78	11,92

Разница в курсах валют также отражается на цене объекта недвижимости. На рисунке 4 показана динамика изменения курса доллара США.

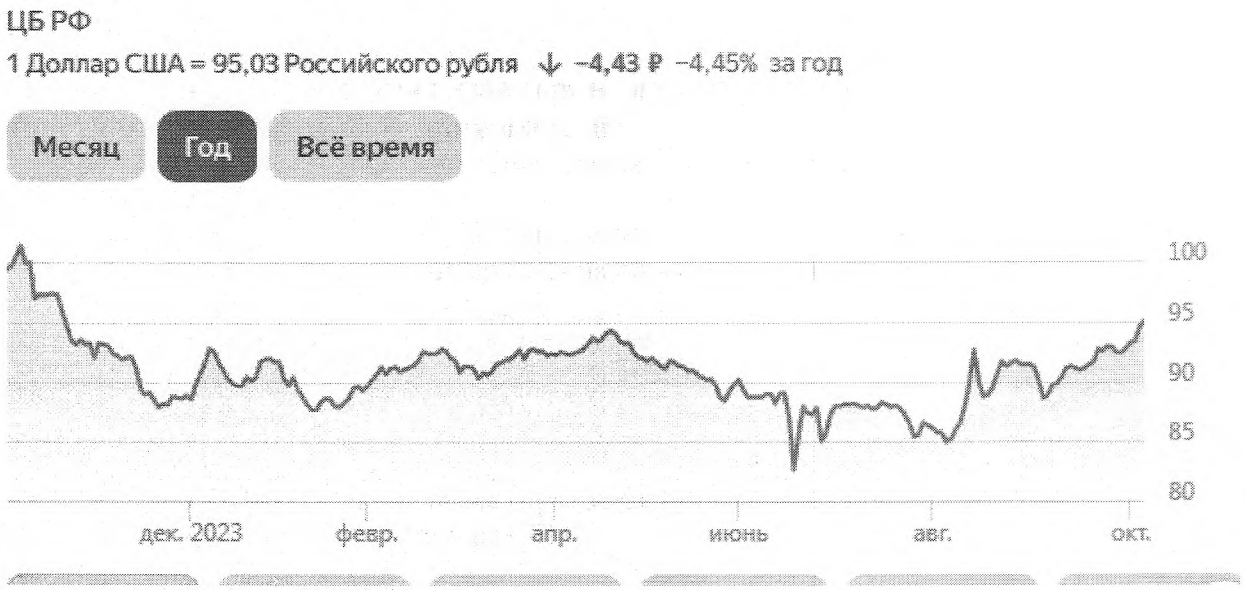


Рис. 4 Курс доллара США[4]

7.4.1. Анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на арендную ставку за пользование объектом оценки.

Арендная ставка 1 кв.м. колеблется в зависимости от ***ценообразующих факторов***.

Торг

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка на «торг» принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Сравнительный подход. Справочник оценщика недвижимости-2021. Корректирующие

---

[3] http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0_%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8.aspx

[4] https://www.vbr.ru/banki/kurs-valut/cbrf/usd/god/

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 202

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	6,8%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	6,1%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	7,2%	17,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	9,7%	21,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	6,4%	15,5%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	5,6%	14,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,5%	5,2%	13,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,5%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,9%	8,5%	19,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,8%	5,6%	14,0%

Оценщик Анатолий Васильевич Сипору

Условия финансирования.

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов. В нашем случае корректировка не применяется, т.к. источник финансирования не известен.

Дата предложения

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Поскольку в расчетах используется объективная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади.

Поправка на масштаб принимается по Справочнику оценщика недвижимости-2021. Сравнительный подход. Справочник оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 64

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
	1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28
	5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

Физическое состояние помещений

Данный коэффициент принят по Справочнику оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2021 г

Матрицы коэффициентов

Таблица 149

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00

Таблица 150

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,73
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов:

- Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

-Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2021 г

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 9

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Полная версия

Матрицы коэффициентов

Таблица 10

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	**1,00**	1,20	1,35	1,59	1,92
	II	0,83	**1,00**	1,12	1,32	1,60
	III	0,74	0,89	**1,00**	1,17	1,42
	IV	0,63	0,76	0,85	**1,00**	1,21
	V	0,52	0,63	0,70	0,83	**1,00**

Таблица 11

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	**1,00**	1,20	1,35	1,61	1,92
	II	0,83	**1,00**	1,12	1,34	1,60
	III	0,74	0,89	**1,00**	1,19	1,42
	IV	0,62	0,75	0,84	**1,00**	1,19
	V	0,52	0,63	0,70	0,84	**1,00**

Наталья Владиславовна Сидорук

Наличие отопления

Таблица 81

города с численностью менее 500 тыс. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,35
	отопление отсутствует	0,74	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2021 г

7.5. Основные выводы

Объект оценки расположен в Ивановском районе Ивановской области и относится к сегменту офисно-торговой недвижимости.

На формирование стоимости производственно-складской недвижимости оказывает влияние множество факторов.

Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

Торг

Объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Факторы, влияющие на величину скидки на торг:

- степень активности/пассивности рынка земель, к которому принадлежит объект оценки,
- наличие конкурирующих предложений на продажу подобных земельных участков,
- состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа,
- общие тренды на рынке земель (рост/падение цен в обозримом прошлом),
- ожидания рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов.

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

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов, как правило, типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Однако, бывают исключительные ситуации, как, например, срочная продажа. В таких случаях, цена продажи будет ниже среднерыночной, причем, чем быстрее надо продать участок, тем ниже будет цена.

Передаваемые права.

Разница в правах, влияющая на стоимость объекта оценки, выражается в дополнитель-

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

ных затратах, связанных с выплатой земельных платежей и в больших рисках непредвиденного изменения размера этих платежей.

Площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади.

Физическое состояние помещений

Назначение объекта

Объекты сравнения подбираются с соответствующим назначением.

Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов.

И пр. факторы.

8. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки

Используемая методика расчета арендной платы применяется при сдаче в аренду объектов нежилого фонда и сооружений.

Рассчитанная в соответствии с данной Методикой величина арендной платы не включает стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг.

Арендная плата рассчитывается индивидуально для каждого объекта аренды без прямого учета вида деятельности арендатора.

8.1. Выбор наиболее приемлемых методов для целей настоящей работы

Сравнительный подход. Для целей расчета арендных платежей применялся сравнительный подход, так как наиболее достоверную информацию о стоимости аренды офисов можно получить из средств массовой информации. Сведения о стоимости арендной платы широко представлены в многочисленных печатных изданий.

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.

Расчет арендной платы доходным подходом не применялся, в связи с тем, что информация о доходности недвижимости косвенно заложена в показателях доходного подхода.

Затратный подход. Применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

В виду того, что по заданию на оценку необходимо определить рыночную арендную плату, стоимость которой зависит не только от стоимости здания, но и от месторасположения, привлекательности и др. факторов, а так же при наличии большого объема информации о рыночной стоимости арендной платы, затратный подход не применялся.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения произведен в рамках затратного подхода методом рекапитализации.

8.2 Определение рыночного размера арендной платы сравнительным подходом

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчёту.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости помещения. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- Дата предложения
- Этаж
- Состояние
- другие

На этапе сбора исходной информации в качестве объектов-аналогов были взяты помещения, схожие с оцениваемым.

Характеристика объектов-аналогов представлена в Таблице 8.

таблица 8

Параметр	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Коляново, ул. Садовая, д.36	Ивановская обл., Иваново, местечко Минеево, Кранэкс, 1	Ивановская обл., Иваново, местечко Минеево, Кранэкс	г Иваново, пер Химический, 2	г Иваново, ул Станкостроителей, 27
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Фактическое использование	гараж	склад	склад	гараж	гараж
Этажность	1	1	1	1	1
Техническое описание здания	Кирпичные стены	кирпичные стены	кирпичные стены	Кирпичные стены	Кирпичные стены
	Железобетонные перекрытия	Железобетонные перекрытия	Железобетонные перекрытия	Железобетонные перекрытия	Железобетонные перекрытия
	Коммуникации:	Коммуникации:	Коммуникации:	Коммуникации:	Коммуникации:
	- свет	- свет	- свет	- свет	- свет
	- отопление	- отопление	без отопления	- отопление	без отопления
Состояние здания (субъективная оценка)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Площадь, сдаваемая в аренду кв. м.	407,5	504,0	350,0	200	175
Дата предложения		сен.24	сен.24	сен.24	сен.24
Стоимость, руб./кв. м. в месяц		360,00	200,00	350,00	171,43
Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_504_m_4375683266	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_350_m_4087999965	https://ivanovo.olan.ru/for-rent-free-appointment/130751093-200-0-m-350-rub-per-himicheskiy	https://ivanovo.olan.ru/for-rent-storage/122547522-175-0-m-30000-rub-ul-stankostroiteley-11-lit-a

Для того, чтобы определить средний рыночный размер арендной платы за 1 кв. м. площади Объекта, необходимо провести корректировку объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, каков был бы размер арендной платы сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемых объектов такой единицей является 1 кв. м. общей площади.

Учтены денежные и процентные поправки.

Скорректированная цена Цепі единицы сравнения после учета i - й по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

$$Ц_{епі} = Ц_{еп(i-1)} \times (1 \pm П_{епі}),$$

где Цеп(i-1) - цена единицы сравнения до внесения i - й процентной поправки,

Пепі - величина i - ой процентной поправки.

Буква «п» в обозначении поправки означает, что поправка - процентная.

Скорректированная цена Цеді единицы сравнения после введения i - ой денежной поправки вычисляется по формуле: $Ц_{еді} = Ц_{ед(i-1)} \pm П_{еді}$,

где Це(i-1) – цена единицы сравнения объекта-аналога до внесения i - й денежной поправки;

Педі - величина i - ой денежной поправки.

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

Буква «е» в обозначении поправки означает, что поправка относится к единице сравнения. Буква «д» означает, что поправка - денежная.

Мы рассчитали корректировки на местоположение, масштаб, планировку и состояние. Ниже приведен обзор примененных корректировок по нежилым помещениям.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов

Согласованием (обобщением) скорректированных цен объектов-аналогов является последним и достаточно важным этапом сравнительного анализа. В процессе согласования оценщик анализирует полученные показатели и сводит их к диапазону значений или одной величине.

При определении стоимости сравнительным подходом составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщик распределяет веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок и обосновывает их согласно ФСО.

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому было применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту-аналогу находится сумма модулей всех примененных корректировок ($К_{ВАЛn}$), где n-номер объекта-аналога. Для исключения ситуаций, когда при нулевых значениях корректировки аналога весовой коэффициент аналога стремится к 1, к сумме модулей корректировок ($К_{ВАЛn}$) добавляется 1.

2. По каждому объекту-аналогу находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ($1/(К_{ВАЛn}+1)$).

3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов-аналогов:

$$\Sigma(1/К_{ВАЛ}) = 1/(К_{ВАЛ1}+1)+1/(К_{ВАЛ2}+1)+...+1/(К_{ВАЛn}+1)$$

4.Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту-аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов-аналогов. Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов. Весовой коэффициент объекта-аналога *n* будет равен $(1/(К_{ВАЛn}+1)/\Sigma(1/К_{ВАЛ})$.

5.Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

$\hat{k}$ - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Обоснование применяемых корректировок (описание и обоснование в п. 7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости):

Корректировка на условия рынка (дату продажи)

Поскольку информация об объектах-аналогах, использованная при проведении оценки, является актуальной, корректировки по данному фактору не вводились.

Снижение цены в процессе торгов (корректировка на уторговывание)

Корректировка на торг принята по верхней границе допустимого интервала и составила 0,9(-10%), применена к аналогам №1-4.

Корректировка на местоположение

Аналоги расположены в областном центре, объект оценки в ближайших населенных пунктах, корректировка составила 0,83.

Корректировка на назначение

Оцениваемые объекты рассматривались как производственно-складские , поэтому корректировки не вводились.

Корректировка на состояние

Все аналоги, как и объект оценки, находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь

Аналоги №3,4 имеют площадь до 300 кв.м.. Поправки составили по 0,9.

Корректировка на наличие отопления

Объект оценки и аналоги №1,3 с отоплением. Аналоги №2,4 – без отопления, поправка составила 1,35.

Таблица 9

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
1	Цена 1 кв. м., рублей		360,00	200,00	350,00	171,43
2	Дата продажи/дата выставления на торги		сен.24	сен.24	сен.24	сен.24
3	Корректировка, %		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
4	Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		360,00	200,00	350,00	171,43
5	Корректировка на уторговывание		0,900	0,900	0,900	0,900
6	Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		324,00	180,00	315,00	154,29
7	Местоположение	II	I	I	I	I
8	Корректировка, %		0,83	0,83	0,83	0,83
9	Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		268,92	149,40	261,45	128,06
10	Площадь, кв.м	407,5	504	350	200	175
11	Корректировка, %		1,00	1,00	0,90	0,90
12	Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		268,92	149,40	235,31	115,25
13	Наличие отопления	отопление	- отопление	без отопления	- отопление	без отопления
14	Корректировка, %		1,00	1,35	1,00	1,35
15	Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		268,92	201,69	235,31	155,59
16	Суммарная корректировка		27,00%	62,00%	37,00%	72,00%
17	1/(1+Квал)	2,716	0,7874	0,6173	0,7299	0,5814
18	Весовой коэффициент		0,2899	0,2273	0,2687	0,2141
19	*Коэффициент вариации*	*22%*	Величина коэффициента вариации до 33%			
20	***Средняя ставка 1 кв.м, руб.***	***220,34***				

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение ***коэффициента вариации***, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

Если ***коэффициент вариации*** меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если ***коэффициент вариации*** превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов *(Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).*

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, составило 22%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

На основании проведенного анализа и произведенных расчетов, среднеарифметическая скорректированная рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м.:

- Нежилое здание (гараж), площадью 407,5 кв.м, в том числе часть земельного участка с кадастровым номером 37:05:031611:18, площадью 469,0 кв. м., расположенных по адресу: Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Коляново, ул. Садовая, д.36, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки составляет 220,34 руб./кв.м в месяц, включая НДС (20%) или 183,62 руб./кв. м – без учета НДС.

Таким образом, рыночная величина месячной арендной платы за пользование нежилым зданием (гараж), площадью 407,5 кв.м, в том числе часть земельного участка с кадастровым номером 37:05:031611:18, площадью 469,0 кв. м., расположенных по адресу: Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Коляново, ул. Садовая, д.36, составила:

407,5 * 220,34 = 89 788 руб. 55 коп.

Таким образом, рыночная величина годовой арендной платы за пользование нежилым зданием (гараж), площадью 407,5 кв.м, в том числе часть земельного участка с кадастровым номером 37:05:031611:18, площадью 469,0 кв. м ., расположенных по адресу: Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Коляново, ул. Садовая, д.36, составила:

89 788,55*12= 1 077 462 руб. 60 коп.

8.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком был применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Затратный и доходный подходы не применялись.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Поскольку в данном отчете оценщик использовал только метод сравнения продаж, то полученному результату присваивается удельный вес в размере 100%.

Отказ от применения затратного и доходного подходов – в п. 8.4, п. 8.2 настоящего отчета.

Согласование результатов оценки отражено в таблице 10.

Таблица 10

Рыночная величина годовой арендной платы за гараж, руб. в год , с учетом НДС			
Метод оценки	Аренда (руб. в год)	Удельный вес	Вклад

Сравнительный подход	1 077 462,60	1	1 077 462,60
Затратный подход	-	-	-
Доходный подход	-	-	-
Средневзвешенная стоимость			1 077 462,60

Итоговый результат оценки

Рыночная величина *годовой арендной платы* за объект оценки, находящийся по адресу: Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Коляново, ул. Садовая, д.36, на дату оценки составила:

1 077 462 (один миллион семьдесят семь тысяч четыреста шестьдесят два) рубля 60 коп, с учетом НДС

8.4. Определение рыночной стоимости гаража

Рыночная стоимость оцениваемого гаража определена в рамках затратного подхода (методом рекапитализации).

В рамках оценки аренды затратный подход обычно называют «методом компенсации издержек доходами» или «методом компенсации затрат прошлых периодов». Существует несколько модификаций данного метода, условно названных автором[5]:

- метод рекапитализации;
- метод экономической амортизации;
- метод валового рентного множителя.

Их идея заключается в том, что арендодатель должен компенсировать все свои затраты, приведенные к сегодняшним ценам, связанные со сдаваемым в аренду имуществом, включая ранее понесенные на приобретение актива, а также получить некоторый доход.

В настоящем отчете использовался метод рекапитализации.

Последовательность определения рыночной арендной платы с использованием метода рекапитализации следующая:

1. Определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества с учетом требований методических указаний, соответствующих типу сдаваемого в аренду имущества;
2. Рассчитывается коэффициент капитализации;
3. Рассчитывается чистый операционный доход как произведение рыночной стоимости имущества и коэффициента капитализации;
4. Рассчитываются операционные затраты арендодателя (налоговые и те эксплуатационные расходы, которые согласно фактическим или предполагаемым условиям договора аренды будет нести арендодатель);
5. Рассчитывается действительный валовой доход как сумма чистого операционного дохода и операционных затрат арендодателя;
6. Рассчитывается рыночная арендная плата (потенциальный валовой доход) как действительный валовой доход за вычетом величин возможных потерь от недозагрузки и неплатежей.

Метод компенсации затрат (во всех его модификациях) имеет *ряд серьезных недостатков:*

- отражает практически только точку зрения арендодателя и обеспечивает ему целевую рентабельность вне зависимости от того, рентабельна ли деятельность арендатора, связанная с использованием арендованного имущества, или нет. Его лозунг: «Заплати арендодателю что положено, а сам выкручивайся как хочешь»;
- применим только для имущества, доходы от которого относительно постоянны или медленно изменяются по линейному закону.

Таким образом, расчет величины арендной ставки сводится к нижеследующей формуле:

$$АС = РС \times Скап / 12 \text{ мес.} / So.o., \quad (1)$$

[5] М. Козодаев Оценка аренды. http://smao.ru/ru/magazine/2009/04/13.html

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

где: АС – арендная плата за год, руб./кв.м.;

РС – рыночная стоимость объекта оценки за вычетом величин возможных потерь от недозагрузки, руб.;

Скап – ставка капитализации, %;

So.o. – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Исходя из формулы (1), рыночная стоимость объекта будет равна:

$$PC = \frac{ACxSo.o.}{Скап} \qquad (2)$$

АС – величина арендных ставок определена ранее в п. 4.1 Настоящего отчета об оценке;

8.4.1. Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект,

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

k = R + n, где:

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u, \text{ где:}$$

R_f *– безрисковая ставка,*

r_a *- риск вложений в объект,*

r_l *- риск за низкую ликвидность,*

r_u *- риск инвестиционного менеджмента.*

Расчет ставки дисконтирования

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рисковая ставка. По мнению оценщика, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в банковские депозиты сроком на 30 лет. Данные, представленные в нижеследующей таблице взяты с сайта Центрального банка РФ (https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
04.10.2024	19,75	19,82	19,84	19,82	19,47	18,92	17,90	16,94	16,13	15,44	15,09	14,74
03.10.2024	19,76	19,77	19,76	19,71	19,33	18,81	17,78	16,98	16,18	15,45	15,07	14,68
02.10.2024	19,50	19,52	19,51	19,47	19,12	18,62	17,60	16,80	16,02	15,32	14,93	14,52
01.10.2024	19,64	19,66	19,63	19,58	19,14	18,57	17,49	16,57	15,87	15,18	14,83	14,48
30.09.2024	19,49	19,50	19,48	19,43	19,05	18,52	17,47	16,65	15,95	15,10	14,68	14,24
27.09.2024	19,03	19,08	19,09	19,07	18,79	18,34	17,37	16,58	15,78	15,04	14,64	14,23

Безрисковая ставка принята на уровне 14,23%.

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в Таблице 11

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

Таблица 11

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематические риски											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный						1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный						1				
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный					1					
Несистематические риски											
Природные и антропогенные, чрезвычайные ситуации	Статичный										
Ускоренный износ здания	Динамичный						1				
Неэффективный менеджмент	Динамичный					1					
Криминогенные факторы	Динамичный			1							
Финансовые проверки	Динамичный							1			
Количество наблюдений		0	0	1	0	2	3	1	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	3	0	10	18	7	0	0	0
Сумма		**38**									
Количество факторов		**8**									
Средневзвешенное значение риска		**4,75**									

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Поправка рассчитывается по формуле:

$P=R_0*X/12$, где:

P – поправка на низкую ликвидность;

R_0 – безрисковая ставка дохода;

X – средний срок экспозиции аналогичных объектов недвижимости на рынке (3 мес.);

Таким образом, поправка на неликвидность составила **3,56%**

Расчет ставки дисконтирования, определенной методом суммирования, приведен в следующей таблице 9:

Таблица 9

Фактор	Значение, %
Условно безрисковая ставка, %	14,23
Премия за риск инвестирования в оцениваемый актив, %	4,750
Премия за низкую ликвидность, %	3,56
Ставка дисконтирования, %	***22,54***

Расчет нормы возврата капитала

Норма возврата капитала – это величина, равная единице, деленной на количество лет, требуемое для возврата вложенного капитала, основывается на временном интервале, в течении которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала,
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда),
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).
- Метод Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

В рамках настоящего отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Ринга.

Срок службы зданий, построенных по аналогичным технологиям, составляет, при условии своевременного проведения ремонта, 100 лет.

Оставшийся срок службы на дату оценки (год постройки 1990[6]) составляет 66 лет, таким образом, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Ринга, составит: **1/66 = 0,015.** Для расчетов принимаем величину, равную 1,5%.

Таким образом, **ставка капитализации** будет равна: 22,54 + 1,5= ***24,04 %***

8.4.2. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения

- Расчет рыночной стоимости нежилых помещений произведен согласно формуле

$$РС = \frac{1\ 077\ 462,60}{0,2404} = 4481957,57 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Коляново, ул. Садовая, д.36, составила 4 481 957,57 рублей.

8.4.3. Согласование результатов оценки

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (сравнительный и доходный), весовая доля затратного подхода принята за единицу.

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания (гараж), площадью 407,5 кв.м, в том числе часть земельного участка с кадастровым номером 37:05:031611:18, площадью 469,0 кв. м., расположенных по адресу: Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Коляново, ул. Садовая, д.36, с учетом допущений и ограничений, с учетом округления, составила:

4 482 000 (четыре миллиона четыреста восемьдесят две тысячи) рублей

Оценщик _____ / Шмелева И.Н./

Директор ООО «ВАШ Эксперт» _____ /Новикова Н.Н./

[6] Технический паспорт

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1. Документы на объект оценки
Приложение № 2. Фотографии объекта оценки
Приложение № 3. Копии объявлений об аренде объектов-аналогов
Приложение № 4. Документы оценщика

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.04.2024, поступившего на рассмотрение 05.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

05.04.2024г. № КУВИ-001/2024-97559778	
Кадастровый номер:	37:05:031611:644
Номер кадастрового квартала:	37:05:031611
Дата присвоения кадастрового номера:	09.10.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24:207:002:000013260:0200, Условный номер 37-37-01/121/2011-235
Адрес:	Российская Федерация, Ивановская область, Ивановский муниципальный район, Колиновское сельское поселение, деревня Колиново, улица Садовая, дом 36, строение 3
Площадь:	407.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2216510.68
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:05:031611:18
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	Документ подписан электронной подписью ... Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии ... действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

05.04.2024г. № КУВИ-001/2024-97559778	
Кадастровый номер:	37:05:031611:644

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.01.1901
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Мохова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

полное наименование должности	Документ подписан электронной подписью ... Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии ... действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

05.04.2024г. № КУВИ-001/2024-97559778

Кадастровый номер: 37:05:031611:644

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Бюджетное государственное учреждение Ивановской области "Ивановская городская станция по борьбе с болезнями животных", ИНН: 3702049965, ОГРН: 1043700050569
	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 37:05:031611:644-37/073/2020-3 01.06.2020 13:35:41
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	01.06.2020 13:35:41
	номер государственной регистрации:	37:05:031611:644-37/073/2020-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.12.2012 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аверьянов Сергей Александрович, 22.10.1969, пос.Подозерский Комсомольского района Ивановской области, Российской Федерации, СНИЛС 041-724-524 29 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 24 02 №501094, выдан 24.06.2002, ОВД Советского района города Иваново Ивановская область, г.Иваново, Кохомское шоссе, дом 11, кв.247
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды № 66/2012 от 08.06.2012, № 1/2013, выдан 22.04.2013, номер государственной регистрации: 37-37-01/199/2013-391 Договор аренды, № 66/2012, выдан 08.06.2012, номер государственной регистрации: 37-37-01/255/2012-690
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

05.04.2024г. № КУВИ-001/2024-97559778

Кадастровый номер: 37:05:031611:644

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
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 37-37-01/121/2011-235 19.05.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	08.10.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	37-37-01/179/2014-170
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Определение Фрунзенского районного суда г. Иваново по делу, выдан 26.09.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.04.2024г. № КУВИ-001/2024-97559778			
Кадастровый номер:	37:05:031611:644		

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

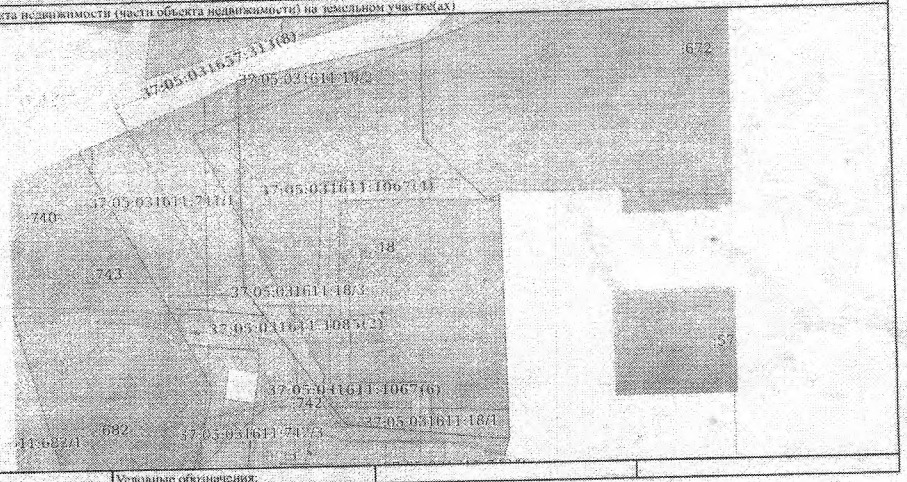
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.04.2024г. № КУВИ-001/2024-97559778			
Кадастровый номер:	37:05:031611:644		

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



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Кохомское отделение Ивановского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Здание
(вид объекта учета)
гараж
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Индекс	153009	
Субъект Российской Федерации	Ивановская область	
Район	Ивановский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Коляновское
Населенный пункт	тип	деревня
	наименование	Коляново
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Садовая
Номер дома	36	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

Ивановский филиал
ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
Постановка на технический учет объектов капитального строительства
Дата 9.12.2004
Инв. № 24:207:002:0000[illegible]3260:0200
Исполнитель Кручкова

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	24:207:002:0000[illegible]3260:0200
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 31 » мая 2010 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ [illegible] ([illegible] А.В.)
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.

[illegible]

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

I. Регистрация права собственности.

(реестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка - кв. м.

Площадь участка.			Незастроенная площадь.					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		469,0						

III. Благоустройство здания - кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление.						Горячее водоснабжение	Ванны.			Газоснабжение.		Электроснабжение	Лифты		Вентиляция	
		от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от ТЭЦ	от АГВ	автономное			с централизован. горяч. водоснаб.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
					195,4									407,5				

Копия верна

IV. Общие сведения.

Назначение Нежилое

Использование гараж

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Примечание :

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
Б -	гараж	36.50*12.85	469.0	5.15	2416

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

VI. Описание конструктивных элементов и их технического состояния

Литера Б Год постройки 1990/1990 Число этажей 1

Группа капитальности II Вид внутренней отделки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки,трещины,гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элементов с поправками	Износ в %	% износа к строению гр.7*гр.8:100	Текущие изменения	
									износ в %	
									элемента	к строению
1	Фундамент	железобетонный	трещины	8	1	8	20	1.6		
2	Стены	кирпичные	мелкие выбоины	17	1	17	20	3.4		
3	Перегородки	кирпичные	трещины							
4	Перекрытия									
	Перекрытие чердачное	железобетонное	трещины в швах	29	1	29	20	5.8		
5	Крыша	совмещенная рулонная	повреждения верхнего слоя	7	1	7	20	1.4		
6	Полы	бетонные	выбоины, трещины	12	1	12	20	2.4		
7	Проемы									
	Проемы оконные	глухие	щели	7	1	7	20	1.4		
	Провмы дверные	ворота металлические	ржавчина							
8	Отделка									
	Внутренняя отделка	оштукатурено	отбитые места	3	1	3	20	0.6		
9	Сан.и электротех.устройства									
	Отопление	автономное		16	1	16	20	3.2		
	Электроосвещение	да								
	Газоснабжение	сетевое								
10	Прочие работы			1						
			Итого:			99		19.8		

% износа по формуле: % износа(гр.9)/удельный вес(гр.2)*100 20 %

Копия верна

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

№ п/п	Наименование конструктивн. элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
1	Фундамент												
2	Стены												
3	Перегородки												
4	Перекрытия												
5	Крыша												
6	Полы												
7	Проемы												
8	Отделка												
9	Электроосвещение												
10	Прочие работы												
	Итого		100	x			100	x			100	x	
	Износ												

№ п/п	Наименование конструктивн. элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
1	Фундамент												
2	Стены												
3	Перегородки												
4	Перекрытия												
5	Крыша												
6	Полы												
7	Проемы												
8	Отделка												
9	Электроосвещение												
10	Прочие работы												
	Итого		100	x			100	x			100	x	
	Износ												

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: Удельный вес							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем - куб. метр, площ. - кв. метр)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	1969г.																
Б	гараж	1	107в	м3	13.4	0.99							13.27	2416	32060	20	25648
															32060		25648
	2008г.																
Б	гараж	1	107в	м3	13.27		32.626						432.9	2416	1045990	20	836792
	К=32.626														1045990		836792

копия верна

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

№ п/п	Наименование конструктивн. элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
1	Фундаменты												
2	Стены и перегородки												
3	Перекрытия												
4	Полы												
5	Проемы												
6	Отделочные работы												
7	Электроосвещение												
	Итого:		100	X			100	X			100	X	
1	Фундаменты												
2	Стены и перегородки												
3	Перекрытия												
4	Полы												
5	Проемы												
6	Отделочные работы												
7	Электроосвещение												
	Итого:		100	X			100	X			100	X	

X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: Удельный вес							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем - куб. метр, площ. - кв. метр)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

копия верна

ВАШ Эксперт
Независимые оценки имущества

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв.м.)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина (м)	Ширина, высота (м)									

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебн. постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969	32060	25648					32060	25648
2008	1045990	836792					1045990	836792

"31" мая 2010 **Исполнил** (Круглова Т. В.)

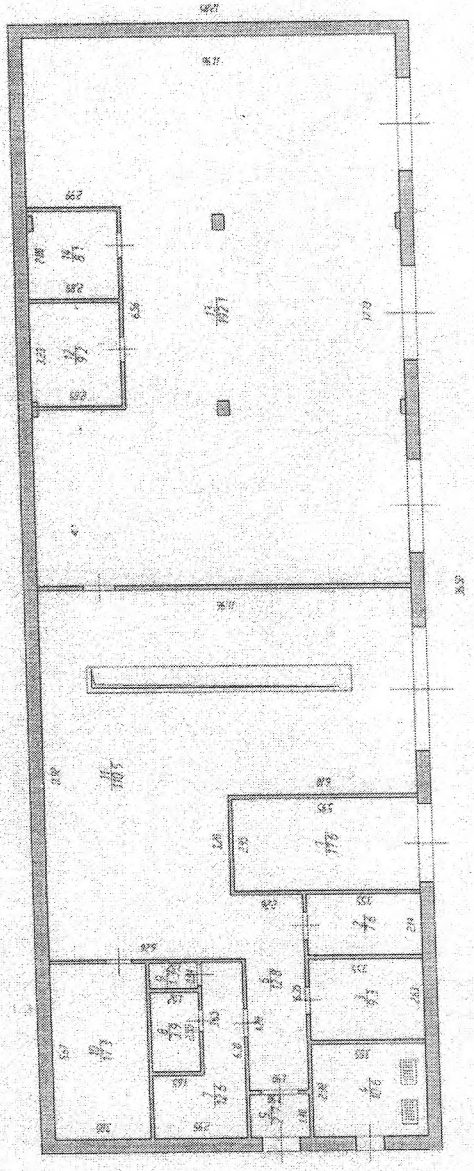
"30" июля 2010 г. **Проверил**

(доверенность 0-6087 от 09.08.2010г.) (Солодухин А. В.)

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__" 20 г.	"__" 20 г.	"__" 20 г.
Обследовал			
Проверил			

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества



	Ивановский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		Инв.номер 1326/055
	Лист № 1	Поэтажный план строения лит.Б по адресу: г.Иваново, ул. Соковая, д.36	Масштаб 1:200
	Дата	Исполнитель	ФИО	Подпись
	31.05.2010	Инженер	Кочегова Т.В.	
	31.05.10	Техник	Солодухин А.В.	

копия верна

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения (на нежилые и жилые со встроенными помещениями)

Местоположение: д.Коляново, ул. Садовая д. 36 Пор. № 1326/055.

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го и конч. мезонин.)	№ помещ. (квартир, торговайе и т.д.)	№ по плану стр-я (комн., кух. и т.д.)	Назначен. частей помещ.: жил. ком. канцел. помещен. кл. комн., больн. палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру кв.м., в том числе предназначенная под помещения						Итого (по квартиру этажу, строению)	Высота помещений по внут. обмеру
						гараж							
						основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.		
Б	1	1	1	гараж		17,6							
31.05.2010		1	2	подсобное			7,6						
		1	3	подсобное			9,3						
		1	4	котельная			10,6						
		1	6	коридор			12,8						
		1	7	подсобное			12,6						
		1	8	подсобное			3,9						
		1	9	подсобное			1,3						
		1	10	подсобное			17,3						
		1	11	гараж		110,5							
		1	12	подсобное			9,2						
		1	13	гараж		192,1							
				Итого по этажу 1:		**320,2**	**84,6**					**404,8**	
				Итого по зданию:		**320,2**	**84,6**					**404,8**	
	1	1	5	тамбур			2,7						
				Итого по лестн. клеткам и тамбурам:			**2,7**					**2,7**	
				Итого по зданию с лестн. клетками и тамбурами:		**320,2**	**87,3**					**407,5**	

ВАШ Эксперт
Независимая оценочная компания

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	37:05:031611:18
Номер кадастрового квартала:	37:05:031611
Дата присвоения кадастрового номера:	08.09.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Ивановский, д. Колягино, ул. Садовая, дом 36
Площадь:	3355 +/- 39
Кадастровая стоимость, руб.	4842607
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:00:000000:168, 37:05:031611:642, 37:05:031611:643, 37:05:031611:644, 37:05:031611:664, 37:05:031611:1067, 37:05:031611:1064, 37:05:031611:1066, 37:05:031611:1065, 37:05:031611:1085
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1), для размещения объектов здравоохранения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Трофимова Наталья Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Департамент управления имуществом Ивановской области

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	37:05:031611:18

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Бюджетное государственное учреждение Ивановской области "Ивановская городская станция по борьбе с болезнями животных", ИНН: 3702049965
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Постоянное (бессрочное) пользование 37:05:031611:18-37/073/2021-2 10.03.2021 15:14:11
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области "О предоставлении в постоянное (бессрочное) пользование земельного участка БГУ Ивановской области "Ивановская городская станция по борьбе с болезнями животных"" от 04.03.2021 № 65
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-37-01/151/2011-156 01.06.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10 марта 2021г.			
Кадастровый номер:	37:05:031611:18		

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

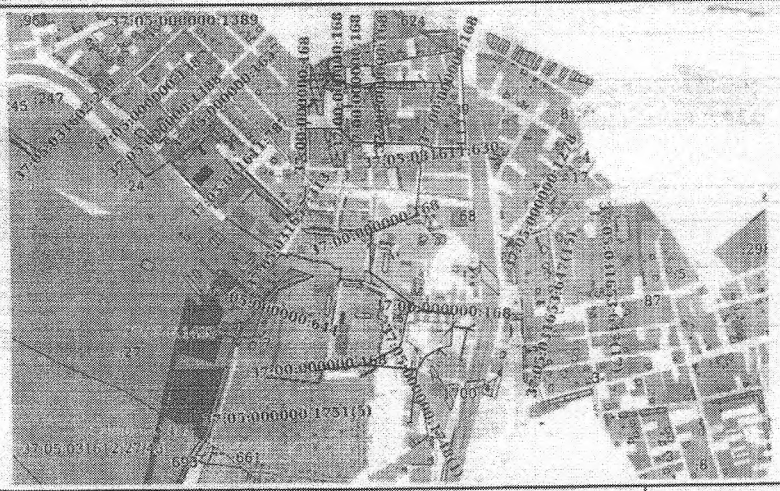
М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

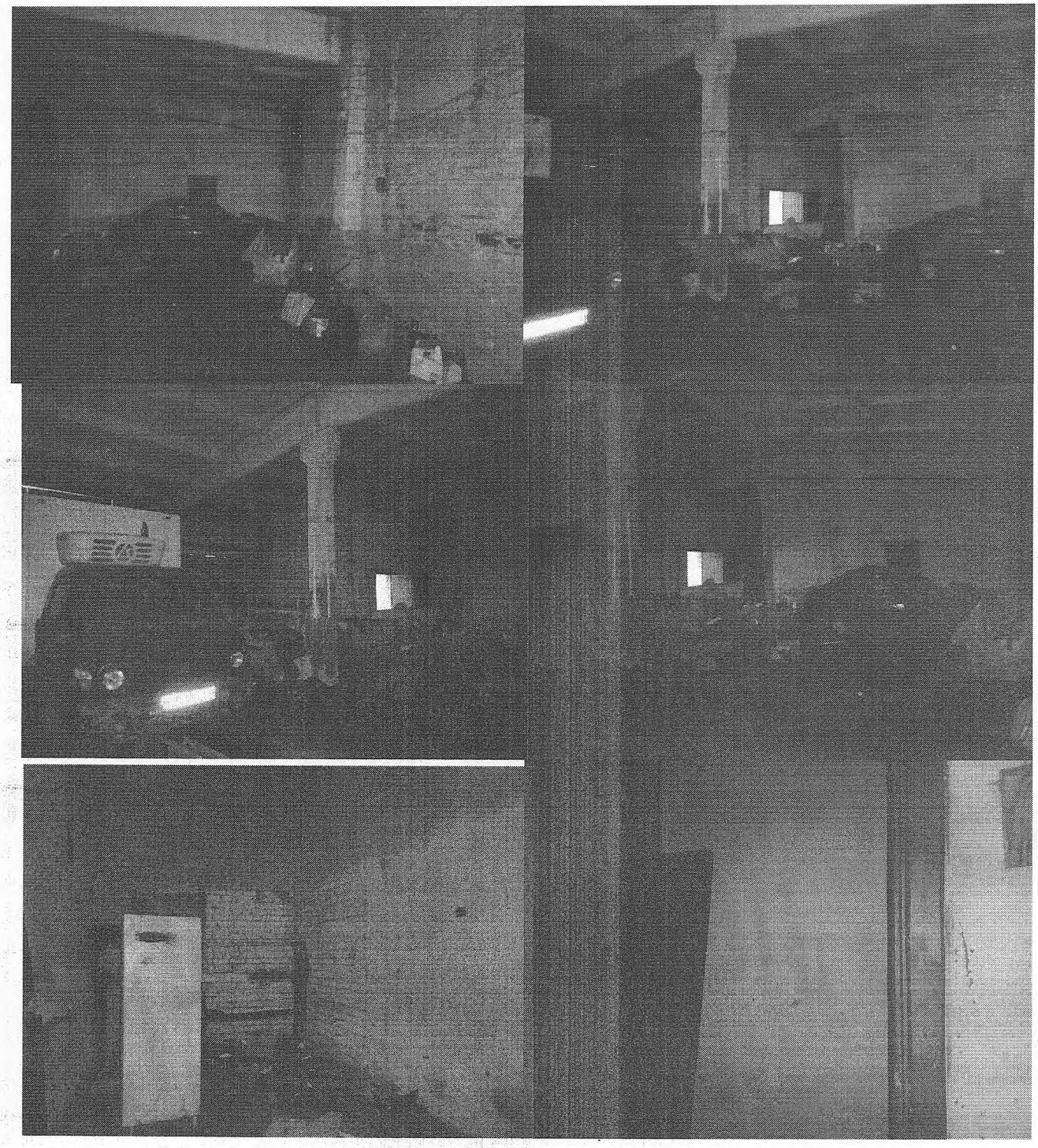
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10 марта 2021г.			
Кадастровый номер:	37:05:031611:18		

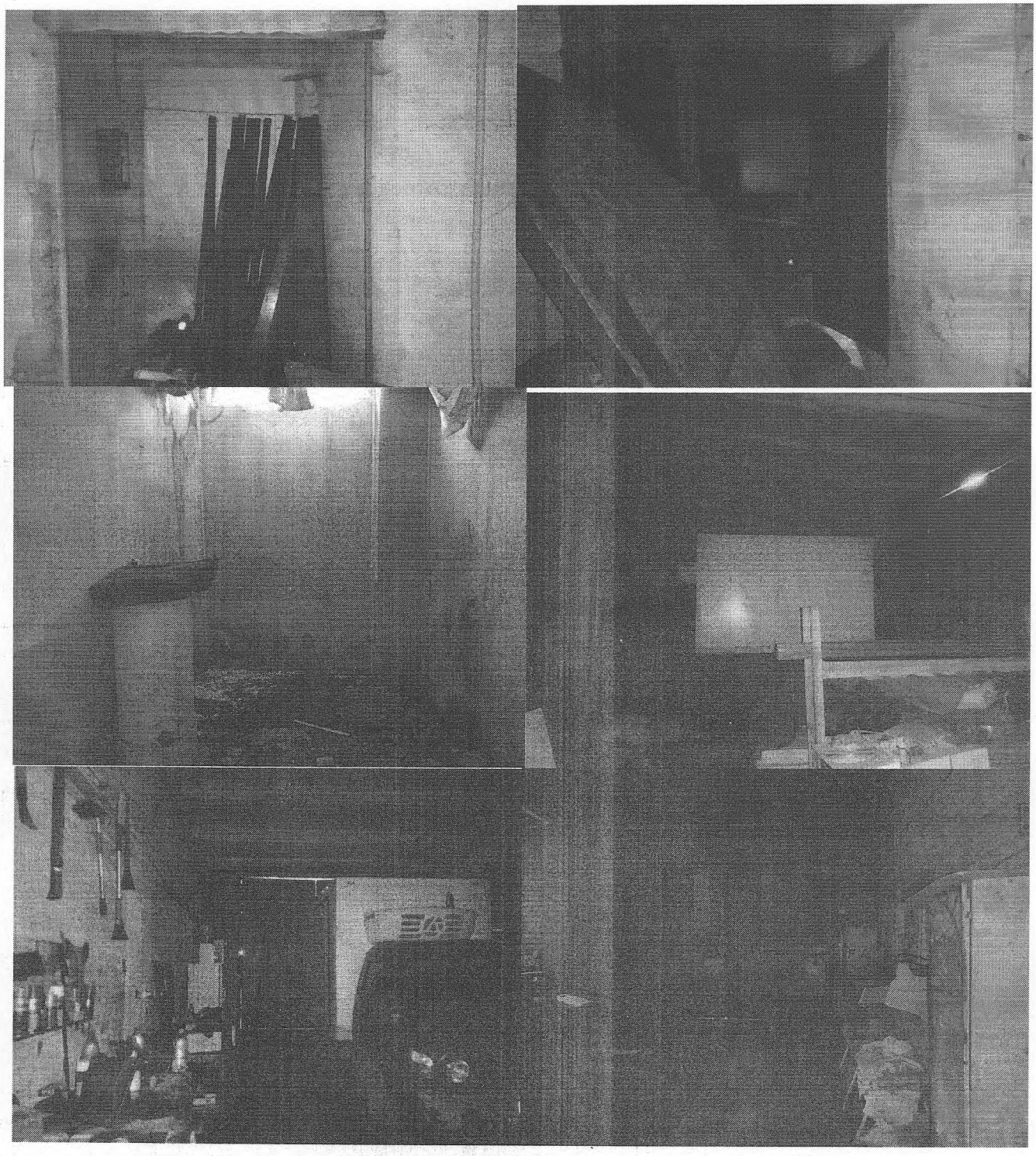
План (чертеж, схема) земельного участка

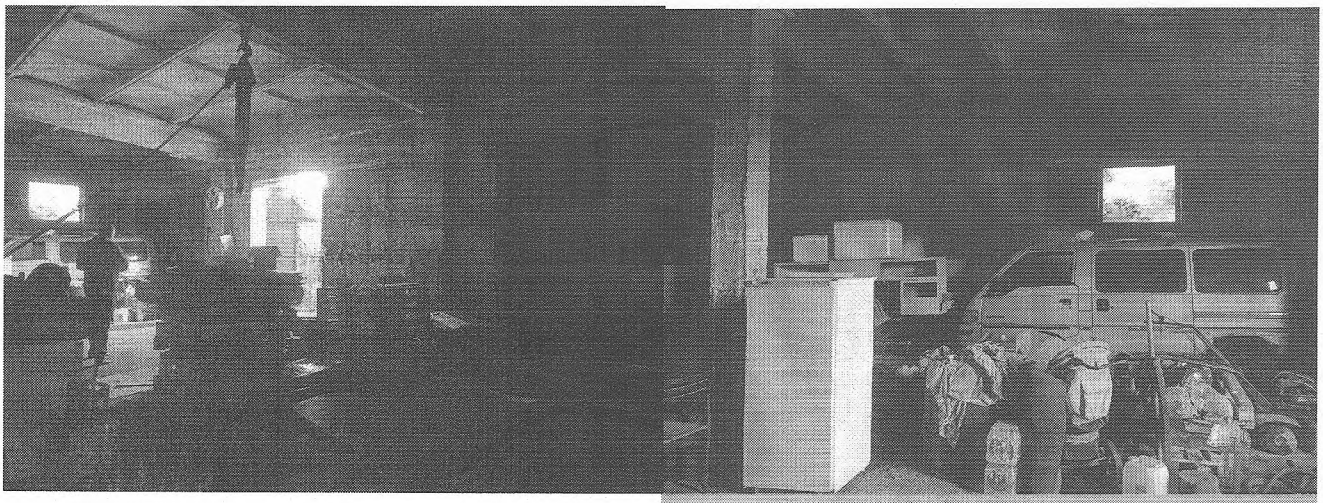

37:05:000000:1389
37:05:000000:168
37:05:031611:630
37:05:000000:1751(5)
37:05:031611:15
37:05:031611:17
37:05:031611:1
37:05:031611:2
37:05:031611:3
37:05:031611:4
37:05:031611:5
37:05:031611:6
37:05:031611:7
37:05:031611:8
37:05:031611:9
37:05:031611:10
37:05:031611:11
37:05:031611:12
37:05:031611:13
37:05:031611:14
37:05:031611:16
37:05:031611:18
37:05:031611:19
37:05:031611:20
37:05:031611:21
37:05:031611:22
37:05:031611:23
37:05:031611:24
37:05:031611:25
37:05:031611:26
37:05:031611:27
37:05:031611:28
37:05:031611:29
37:05:031611:30
37:05:031611:31
37:05:031611:32
37:05:031611:33
37:05:031611:34
37:05:031611:35
37:05:031611:36
37:05:031611:37
37:05:031611:38
37:05:031611:39
37:05:031611:40
37:05:031611:41
37:05:031611:42
37:05:031611:43
37:05:031611:44
37:05:031611:45
37:05:031611:46
37:05:031611:47
37:05:031611:48
37:05:031611:49
37:05:031611:50
37:05:031611:51
37:05:031611:52
37:05:031611:53
37:05:031611:54
37:05:031611:55
37:05:031611:56
37:05:031611:57

Приложение № 2. Фотографии объекта оценки

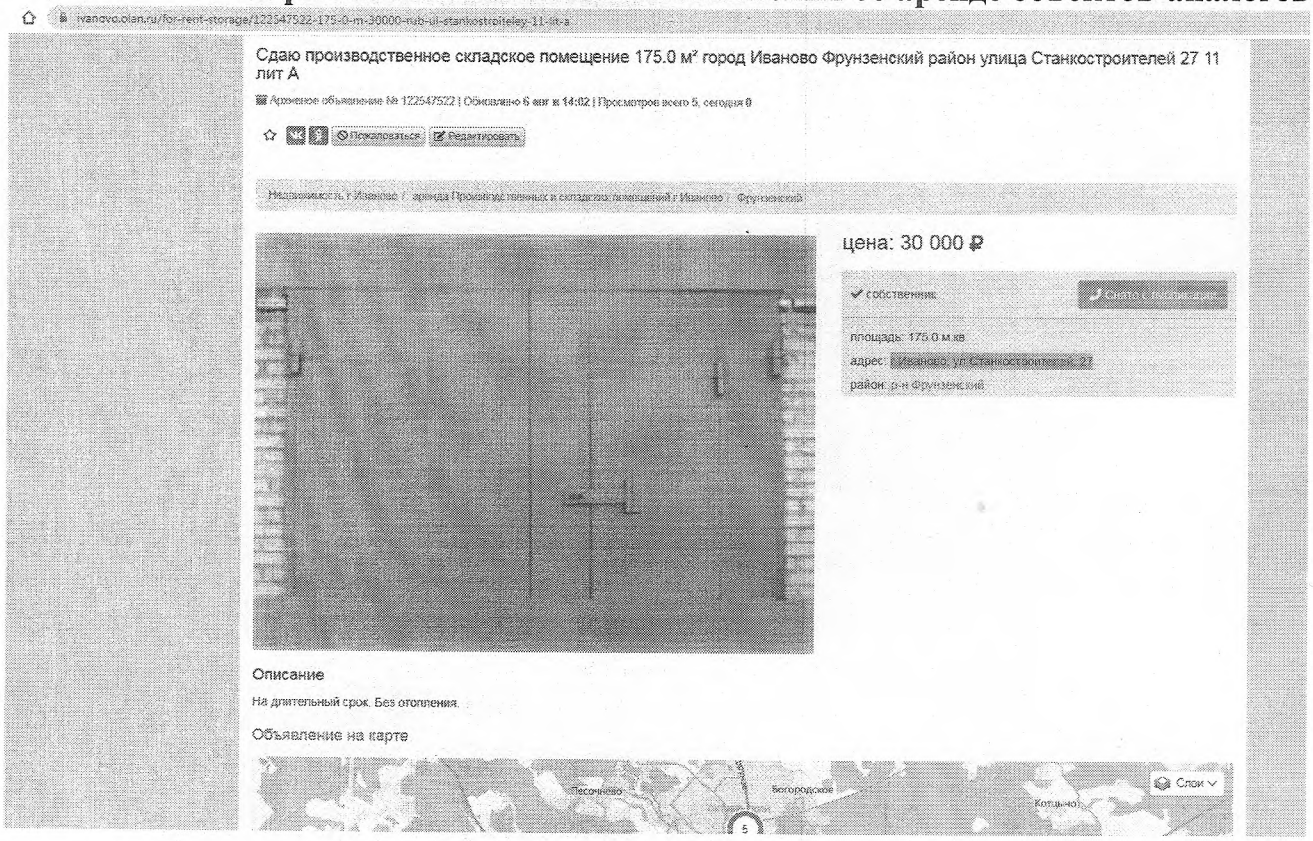
ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества





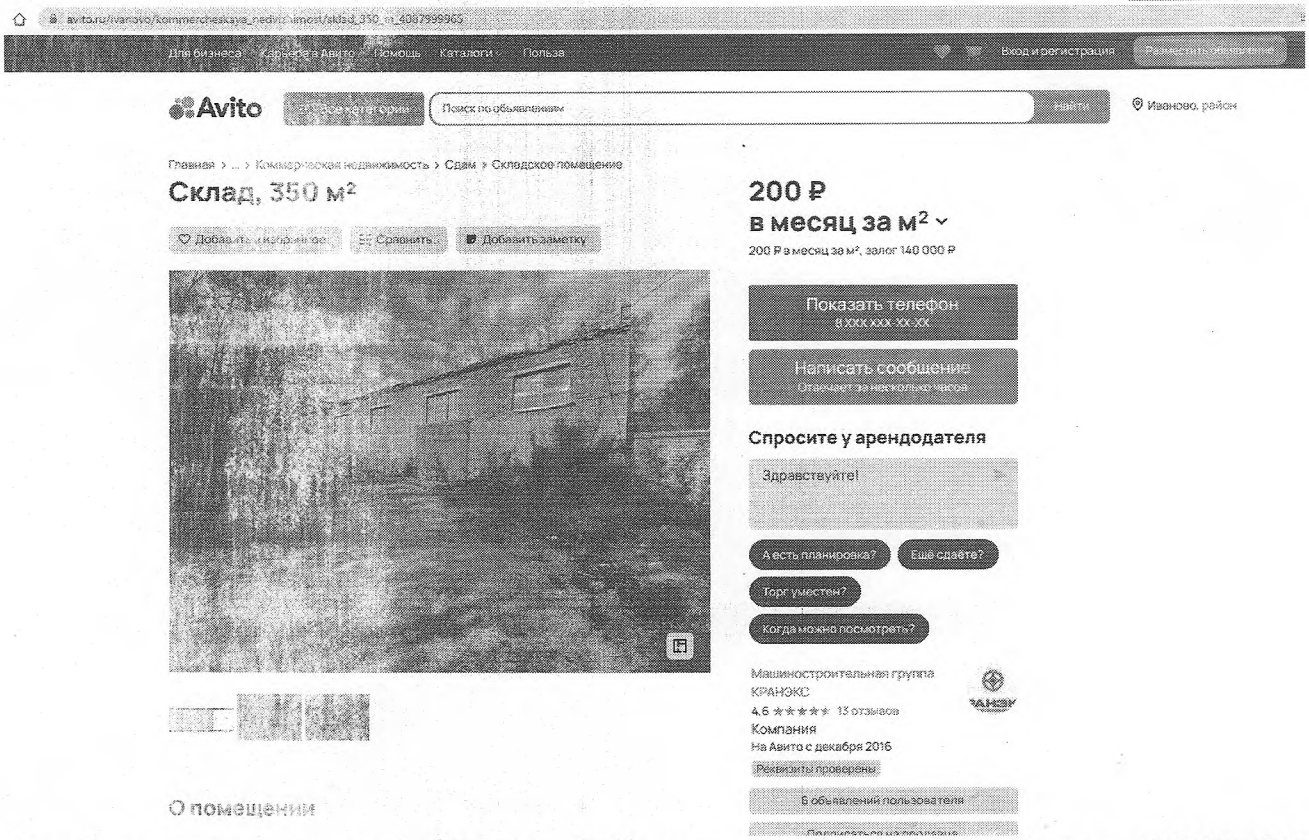


Приложение № 3. Копии объявлений об аренде объектов-аналогов

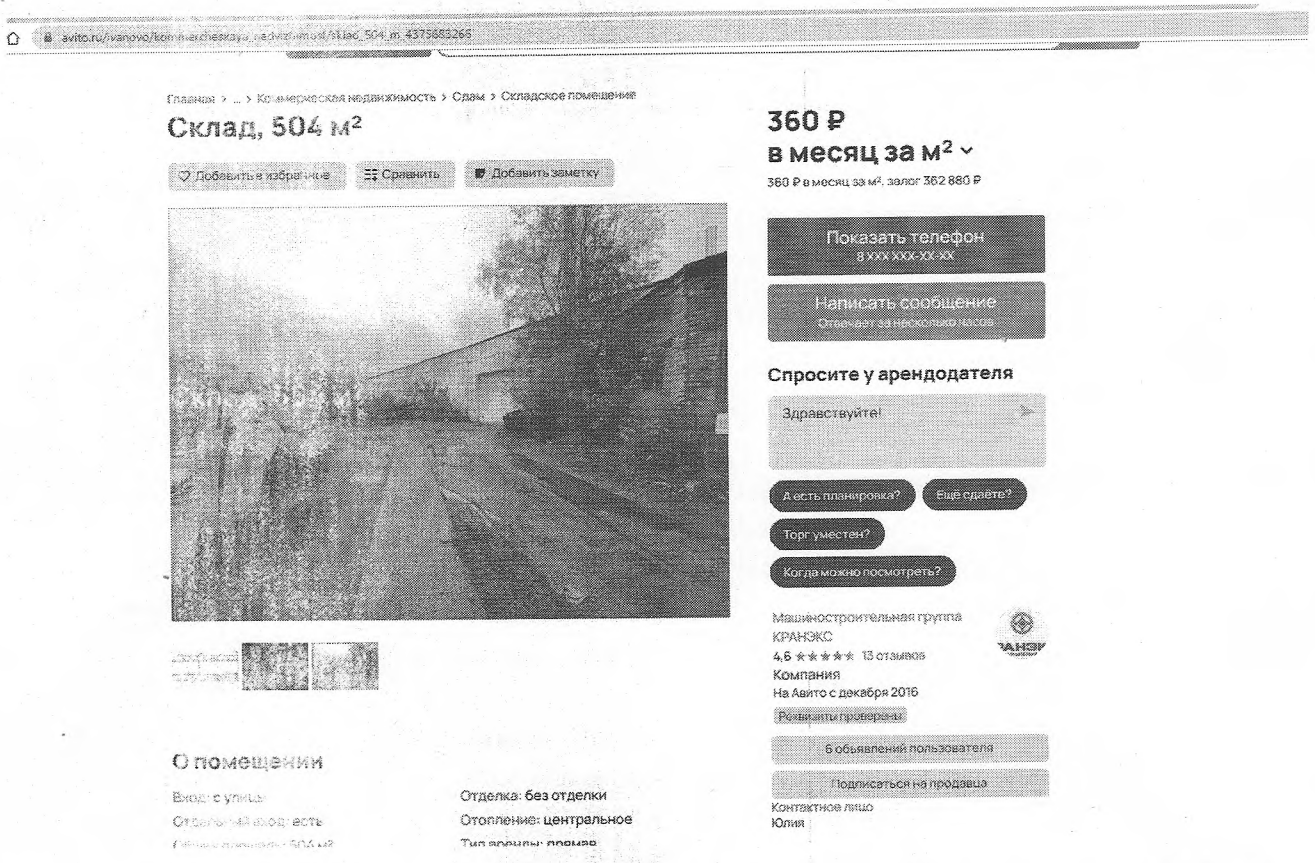


https://ivanovo.olan.ru/for-rent-storage/122547522-175-0-m-30000-rub-ul-stankostroiteley-11-lit-a

https://ivanovo.olan.ru/for-rent-free-appointment/130751093-200-0-m-350-rub-per-himicheskiy



https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_350_m_4087999965



https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_504_m_4375683266

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038133-1 « 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шмелевой Ирине Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор А.С. Бупкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 07 » июня 20 27 г.

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «26» октября 2010 г. № 0001

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«16» января 2012 г. № 0557

Шмелева
Ирина Николаевна

Паспорт 24 07 329057, выдан Отделением УФМС России по Ивановской области в Ивановском районе. Дата выдачи 27.09.2007 г. Код подразделения 370-004

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 16.01.2012 г. за № 0557.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2011 г.

Первый вице-президент В.И. Лебединский

000557

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

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 003721

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 241752

Настоящий диплом выдан Шмелевой Ирине Николаевне

в том, что он(а) с 26.10.2010 г. по 30.06.2011 г. прошел(а) профессиональную переподготовку (ы) в НОУ ВПО "Московский государственный архивно-историко-социальный университет" по программе "Оценка стоимости предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 29.06.2011 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Шмелевой Ирины Николаевны на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки стоимости предприятий (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии (подпись)

Протокол №

Дата выдачи 30.06.2011

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московская академия экспертиз и консалтинга"

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о повышении квалификации

772401315880

"Документ о квалификации"

Регистрационный номер 2198

Город Москва

Дата выдачи 6 апреля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Шмелева
Ирина Николаевна

прошел(а) повышение квалификации в (на) НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной профессиональной программе "Оценочная деятельность" в объеме 104 часа.

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы:

Наименование	Объем	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72 часа	
2. Дисциплины по выбору	32 часа	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Итоговая работа на тему: нет

Председатель Е.М. Трейгер

Секретарь И.М. Захарчук

ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R5331
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	**Шмелева Ирина Николаевна**	
Дата рождения	**20/08/1987**	
Место рождения	**г. Иваново**	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	**300 000,00 (Триста тысяч) рублей**	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	**с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.**	

Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: HTTPS://VSK.RU, И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество **«ВСК»** Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/сч. 40701810600020001241 Кор/сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44
От имени Страховщика: _____ **А.Н. Мочалова** М.П.

*Место выдачи: г. **Москва***
*Дата заключения: **31.05.2023***

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

18368834

ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4091R/776/00020/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «13» июня 2024 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	ООО «ВАШ ЭКСПЕРТ» 153037, ОБЛАСТЬ ИВАНОВСКАЯ, ГОРОД ИВАНОВО, ПРОСПЕКТ ШЕРЕМЕТЕВСКИЙ, ДОМ 57, ПОМЕЩЕНИЕ 1004 ИНН: 3702199872 КПП: 370201001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6bc25fedd66a0af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «18» июня 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «17» июня 2025 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**5 700,00 (Пять тысяч семьсот и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» июня 2024 г.
Франшиза	Не установлена.
Условия страхования	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аллилуева Ирина Анатольевна

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АльфаСтрахование" г. Москва

Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Правила страхования оценщиков

ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

Условия страхования по Полису-оферте

Положения Полиса-оферты и настоящих Условий страхования (далее по тексту также именуются вместе Договор) являются приоритетными перед положениями Правил, указанных в Полисе-оферте. Права и обязанности сторон и иные условия, не оговоренные Полисом-офертой и настоящими Условиями страхования, регулируются Правилами

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ
В соответствии с п.2.1.2 Правил.

ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ
Выгодоприобретателем по настоящему Договору являются заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем, если Страхователь – юридическое лицо и/или индивидуальный предприниматель, или с работодателем Страхователя, если Страхователь – физическое лицо, а также третьи лица, которым может быть причинен вред

ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН
Страхователь.

СТРАХОВОЙ РИСК:
Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:
- нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности;

при условии, что:
- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;
- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в течение периода страхования или ретроактивного периода, если ретроактивный период указан в разделе «Период страхования» настоящего Договора;;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю в течение Периода страхования.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем являются события, предусмотренные в пункте «Страховой риск» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем

СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА
Незамедлительно, но не позднее 3-х дней в письменном виде сообщите о событии, которое может послужить основанием для предъявления претензии (иска) / при предъявлении Страхователю (Лицу, риск ответственности которого застрахован) претензии (иска) третьими лицами по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или через электронную заявку на сайте Страховщика https://www.alfastrah.ru/accident/report_urloss/ и/или заказным письмом на почтовый адрес: 115162, Москва, ул. Шаболовка 31 стр. Б и/или с доставкой в офис Страховщика.
Предоставьте Страховщику документы, подтверждающие наступление страхового случая (наличие вины Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), причинно-следственную связь между действиями Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) и наступлением страхового случая, документы, подтверждающие размер причиненного ущерба, указанные в п.10.5 Правил страхования.
Страховая выплата производится в течение **30 рабочих дней** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования.
Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в случаях, указанных в п.10.11 Правил страхования, но не более, чем на **30 рабочих дней**. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин.
При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в настоящем разделе.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ
По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:
1) реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
2) целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы Выгодоприобретателя по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
3) расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
4) судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.

ИСКЛЮЧЕНИЯ
1) По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда указанные в п. 3.7 Правил страхования:
2) Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.
Под этим под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:
- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или
- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.
3) По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
4) Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
5) Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ)

ОГОВОРКА О ЮРИСДИКЦИИ

Юрисдикция – Российская Федерация

Настоящим Полисом покрываются письменные требования (в том числе в форме претензий), адресованные непосредственно Страхователю (Лицу, риск ответственности которого застрахован), а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории любой страны, прямо перечисленной в графе «Юрисдикция» настоящего Полиса. И возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства этой страны.

ОГОВОРКА О ПОСЛЕДСТВИЯХ НЕОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ

Если страховая премии подлежит оплате единовременно, при неоплате страховой премии в установленный настоящим Договором срок или объеме, он считается не вступившим в силу, и страхование не начинает действовать. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

Если страховая премия подлежит оплате в рассрочку, при неоплате первого взноса страховой премии в установленный настоящим Договором срок, он считается не вступившим в силу. Страховая премия, оплаченная позже установленной даты оплаты, подлежит возврату Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. Стороны договорились, что неуплата Страхователем очередного взноса по вступившему в силу Договору в установленный срок является выражением воли Страхователя на отказ от Договора страхования в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания установленного Договором страхования срока уплаты очередного взноса страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Ранее оплаченная страховая премия при этом возврату не подлежит. Если до момента прекращения договора существовал неоплаченный период действия страхования, Страхователь должен оплатить страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. Страховщик информирует Страхователя о факте просрочки уплаты очередного страхового взноса или факте его уплаты не в полном объеме по электронной почте, указанной в разделе «ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ» настоящего Договора. Информационное письмо считается полученным Страхователем во всех случаях, когда Страховщиком подтверждена отправка соответствующего электронного сообщения, и не получен автоответ о невозможности его доставки. При этом такое информирование или его отсутствие никак не влияет на факт и сроки прекращения настоящего Договора, указанные в настоящей Оговорке.

ОГОВОРКА ОБ ОТСУТСТВИИ ИЗВЕСТНЫХ И ЗАЯВЛЕННЫХ СОБЫТИЯХ

Оплачивая страховую премию (первый страховой взнос) Страхователь подтверждает, что а) за последние 5 (Пять) лет к нему (Лицам, риск ответственность которых застрахована) не предъявлялись иски и/или претензии о возмещении убытков, причиненных вследствие/связанных с Застрахованной деятельности по настоящему Договору; б) на дату оплаты страховой премии ему (Лицам, риск ответственности которых застрахован) не известны какие-либо обстоятельства, ошибки или инциденты, допущенные до начала действия настоящего Договора и которые могут привести к заявлению таких исков или претензий после вступления настоящего Договора в силу. Данная информация является существенным обстоятельством для определения степени риска Страховщиком.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛАХ СТРАХОВАНИЯ

Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:

«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации:

- которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им;
- которые владеют, контролируют или управляют Страхователем;
- с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом;»

ОГОВОРКА ОБ ИСКЛЮЧЕНИИ КИБЕР-РИСКОВ

1. Несмотря на какие-либо положения настоящего договора страхования об обратном, настоящим договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, являющиеся из или каким-либо образом связанные с:

1.1. Кибер-атакой или Кибер-инцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибер-атаки или Кибер-инцидента; или

1.2. утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки);

независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.

Данное исключение не распространяется на убытки, связанные с:

1.3. телесными повреждениями и материальным ущербом, вызванными случаем физического контакта с компьютерным оборудованием; или

1.4. юридической ответственностью или неосторожностью, ошибками или упущениями, или неправомерными действиями, возникающими при предоставлении профессиональных услуг страхователями и связанными с доступом, обработкой, использованием или эксплуатацией любой компьютерной системы или данных – за исключением случаев (т.е. страховое покрытие не предоставляется), указанных в п. 1.2. настоящей оговорки;

1.5. юридической ответственностью страхователя, вызванной или возникшей в результате Кибер-действия или Кибер-инцидента, которые привели к телесным повреждениям третьих лиц или физическому ущербу собственности третьих лиц.

2. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.

3. Настоящее исключение превалирует над другими условиями настоящего договора, имеющими отношение к Кибер-атакам, Кибер-инцидентам или Данным, и, в случае, противоречия, заменяет их.

4. Если Страховщик утверждает, что в связи с настоящим исключением убытки, понесенные Страхователем, не покрываются настоящим Договором, бремя доказательства обратного лежит на Страхователе.

Определения

1. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем или любой другой стороной.

2. Кибер-действие означает несанкционированное, злонамеренное или преступное действие, или серию связанных несанкционированных, злонамеренных или преступных действий, независимо от времени и места, либо угрозу или обман, связанные с доступом, обработкой, использованием или управлением любой Компьютерной Системой.

3. Кибер-атака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.

4. Кибер-инцидент означает:

4.1. любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;

4.2. любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.

4.3. перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком / консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы;

5. Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (приложений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

Споры по настоящему Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.

Все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте Страховщику:
- о наступлении страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru; или через кнопку SOS на официальном сайте Страховщика www.alfastrah.ru
- по остальным вопросам: на электронную почту менеджера Страховщика;
Страхователю на электронную почту ;
Пролонгация Договора № 4091R/776/00020/23;
Менеджер договора со стороны Страховщика: Трифонова Виктория Олеговна Тел. _____ электронная почта: TrifonovaVO@alfastrah.ru

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна