



ООО «РОСКОНСАЛТИНГ»

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

ОТЧЕТ №4748(2)/06/25

**об оценке рыночной стоимости нежилого здания гаража
с кадастровым номером 37:07:032803:125,
площадью 20 кв. м, расположенного на земельном участке с
кадастровым номером 37:07:032803:392 площадью 3961 кв. м.
по адресу: Ивановская область, Кинешемский район,
с. Решма, ул. Ленина, д. 3.**

Договор об оценке объекта оценки: №4748 от 03.06.2025 г.

Дата осмотра объекта оценки: 03.06.2025 г.

Дата оценки объекта оценки: 04.06.2025 г.

Дата составления отчета об оценке: 06.06.2025 г.

**ЗАКАЗЧИК: Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Кинешемская
центральная районная больница»**

155801 Ивановская область город Кинешма, ул. Нагорная, д.18

г. Кинешма 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩАЯ ЧАСТЬ.	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.	4
1.3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.	6
1.4.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	8
1.5.	ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.	8
1.6.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.	9
1.7.	ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.	12
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	13
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	20
3.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	20
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости	27
3.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки	28
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	33
5.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	34
6.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.	36
7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
8.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ	48
9.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	51
	ПРИЛОЖЕНИЕ I. Письмо-представление.	
	ПРИЛОЖЕНИЕ II. Фотографии Объекта оценки	
	ПРИЛОЖЕНИЕ III. Копии документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
	ПРИЛОЖЕНИЕ IV. Копии документов Оценщика	

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Объект оценки	Нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:07:032803:125, площадью 20 кв. м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 37:07:032803:392 площадью 3961 кв. м. по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3	
Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор об оценке объекта оценки №4748 от 03.06.2025 г.	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предполагается сделка с объектом оценки.	
Вид определяемой стоимости	Рыночная.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб.	Объект недвижимости	Нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:07:032803:125
	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	89 000 руб.
	Доходный подход	Не применялся

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Площадь объекта, (м²)	Местоположение объекта недвижимости	Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки, (руб.)
Нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:07:032803:125	20	Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3	89 000 (в том числе НДС 14 833 руб.)

Директор ООО «Росконсалтинг»

Беляева И. В.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Объект оценки	Нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:07:032803:125, площадью 20 кв. м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 37:07:032803:392 площадью 3961 кв. м. по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3
Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав)	Нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:07:032803:125 Оперативное управление : Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница», ИНН:3703007051, номер государственной регистрации права 37-37-05/232/2013-567 от 13.09.2013г. Собственность: Ивановская область, номер государственной регистрации права 37-37-05/160/2013-017 от 24.04.2013г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Законодательная база	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции).
Вид определяемой стоимости	Рыночная.
Дата оценки	04.06.2025 г.
Специальные допущения	Представлено в подп. 1.5. п. 1 настоящего Отчета об оценке.
Иные существенные допущения	От Оценщика не требуется свидетельствовать в суде, а также иных судебных и фискальных органах по поводу произведенной оценки иначе, как по официальному вызову суда; Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно вероятностной рыночной стоимости объекта недвижимости и не является гарантией того, что оцениваемый объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого объекта, указанной в Отчете об оценке; Предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов и фактов, которые могут повлиять на состояние собственности и её стоимость, кроме оговоренных в настоящем Отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов и фактов и не обязан выявлять таковые; Все иллюстрированные материалы, которые будут использованы в настоящем Отчете об оценке исключительно в целях облегчения пользователю визуального восприятия материала; Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке (включая интервью с представителями Заказчика) считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. Поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе, в одном экземпляре.
Иная информация, предусмотренная ФСО	Результат оценки может быть представлен без интервала значений, в границах которого лежит величина стоимости объекта оценки.

«Исполнитель»:
Директор ООО «Росконсалтинг»

_____ **Беляева И.В.**
м.п.

«Заказчик»:
И.о главного врача

_____ **Трофимова Т.Ю.**
м.п.

1.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.

Заказчик	<p>Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница» ОБУЗ «Кинешемская ЦРБ» ИНН 3703007051 КПП 370301001 ОГРН 1023701273144 ОКОНХ 91511 ОКПО 01925042 ОКТМО 24705000 Адрес: 155801 Ивановская область город Кинешма, ул. Нагорная, д.18 тел. 8-49331-5-68-10 e-mail: kincrbadm@yandex.ru Департамент финансов Ивановской области (ОБУЗ «Кинешемская ЦРБ» л/с 20336Щ12040) ИНН 3703007051 КПП 370301001 Наименование банка ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ//УФК ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Иваново БИК банка 012406500 № банковского счета, входящего в состав единого казначейского счета 40102810645370000025 № казначейского счета 03224643240000003300 , код по сводному реестру 242Щ1204 в лице исполняющего обязанности главного врача Трофимовой Татьяны Юрьевны, действующей на основании Устава и Приказа Департамента здравоохранения Ивановской области № 708-л от 04.06.2025 года.</p>
-----------------	---

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

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

	страховым случаям: 1 000 000 (один миллион) рублей.
Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «РеалОптимСпецКонсалтинг» (ООО «Росконсалтинг»).
Реквизиты трудового договора, на основании которого работает оценщик и исполнитель	Трудовой договор (контракт) с оценщиком от 26.07.2004 г.
Сведения о юридическом лице (исполнителе), с которым у оценщиков заключен трудовой договор	
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «РеалОптимСпецКонсалтинг» (ООО «Росконсалтинг»).
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 1043700402844 дата присвоения ОГРН 23.07.2004 г.
Адрес (местонахождение) организации	155806, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д. 33, оф.77
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» (филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области). Договор страхования: №433-561-006152/25, выдан 13.01.2025 г. Период страхования: с 15.01.2025 г. по 14.01.2026 г. Лимит ответственности по одному страховому случаю: 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО «Росконсалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями). Общество с ограниченной ответственностью «Росконсалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Независимость оценщика	Настоящим оценщик Беляева Ирина Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Беляева Ирина Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Беляева Ирина Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Контактная информация	Телефон/факс: 7 (49331) 3-58-83

1.4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик руководствовался обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности Федеральными стандартами оценки, а именно: ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (с изменениями, внесенными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»), в составе:

- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО №I), утвержден Приказом МЭР России №200 от 14.04.2022 г.;
- «Виды стоимости» (ФСО №II), утвержден Приказом МЭР России №200 от 14.04.2022 г.;
- «Процесс оценки» (ФСО №III) утвержден Приказом МЭР России №200 от 14.04.2022 г.;
- «Задание на оценку» (ФСО №IV) утвержден Приказом МЭР России №200 от 14.04.2022 г.;

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

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

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

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

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

- Правила деловой и профессиональной этики НП СРО АРМО;
- Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости СТО АРМО 1.01-2008 Утверждены Решением Президиума от 16.01.2008 г.

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

1.5. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.

Допущения и ограничения оценки делятся на:

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

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

Существенные допущения, не являющиеся специальными:

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

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

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

в Отчете;

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

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

оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку;

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

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

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

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

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

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

1.6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

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

Рыночная стоимость объекта оценки (п. 13 раздел III ФСО №II) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

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

объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

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

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

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

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

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

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и

показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

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

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

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

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

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

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

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Основные этапы доходного подхода:

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

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

Заключение с заказчиком договора об оценке.

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1. ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТНОСТИ.

Решма — село в Кинешемском районе Ивановской области. Административный центр Решемского сельского поселения.

География

Расположено в 26 километрах от города Кинешмы на пути к Юрьевцу на высоком правом берегу Волги, ниже по её течению относительно места впадения в Волгу реки Решемки. Решма связана с Кинешмой и Юрьевцем асфальтированным шоссе.

Название

Слобода (ныне село) получило название от реки Решма (ныне Решемка), название которой имеет финно-угорское происхождение. Окончание (формант) *-ма* часто встречается в названиях рек и речек на территории современных Ярославской, Костромской, и Ивановской областей. Помимо двух речек с названием Решма (ныне Решемка) и одноименной слободы, известен всего один топоним с таким названием — пустошь Решма, упоминаемая в 1618 году в волости «Никольской слободке» (сейчас в черте Костромы) и принадлежавшая помещику Г. С. Ратькову. В Кологривском уезде было два притока Унжи — Нёрешма и Мёрешма. Существует деревня Рошма Кинешемского уезда (ныне Вичугского района), стоящая на речке Рошемке (первоначально речка называлась Рошма). Недавно в 5 верстах к востоку от Решмы находилась деревня Рохма (официально упразднена решением Ивановского облисполкома от 17 февраля 1981). В конце XIX века официально она числилась «при безымянном истоке», который в черте деревни впадал в Волгу. Предположительно, этот «исток» или ручей раньше назывался Рохма.

По местной этимологической легенде, название приурочено к разбойничьему эпосу. Когда Степан Разин и пленённая им персидская княжна ехали по Волге мимо Решмы, княжна сказала Разину: «Режь мя» (режь меня), а когда — мимо Кинешмы, она сказала: «Кинешь мя» (кинешь меня). Ономаст В. А. Никонов отмечал, что пленница-шемаханка не говорила на церковнославянском, а Разин никогда не поднимался так высоко по Волге. Историк-краевед Н. А. Зонтиков называет эту легенду типичным примером народной «наивной» этимологии. Возникновению легенды могло способствовать и то, что в разговорной речи местные жители старшего поколения нередко произносят «Кинешмя», «Решмя».

В сборнике Владимира Даля «Пословицы русского народа» зафиксированы пословицы: «От Решмы до Кинешмы глазами докинешь ли?»; «Кинешма да Решма кутит да мутит, а Сологда убытки платит»; «Кинешемцы и решемцы — суконники».

В настоящее время жители Решмы именуются решемцами. Помимо этого наименования в письменных источниках и в живой речи существуют варианты: решменцы, решемчане, решмаки, решмяки и др. Катоиконимы решемцы и решемчане образованы от названия Решемская слобода, а решменцы, решмаки и решмяки — от названия Решма.

История

В различных источниках основание поселения часто относится к монгольскому периоду с указанием на существование подтверждающих это письменных источников. Историк-краевед Н. А. Зонтиков отмечает фактическое отсутствие каких-либо письменных или археологических источников, свидетельствующих о существовании поселения до 1593—1594 годов. Археологических работ в Решме не проводилось. Возможно, раскопки не дадут ответа на вопрос о времени возникновения Решмы, поскольку значительная часть территории древней слободы была уничтожена после подъёма уровня Волги в 1956 году.

Тем не менее, по предположению Зонтикова, Решма возникла в XIV—XV веках. В известный период своей истории Решма в течение некоторого времени была дворцовой слободой, и Зонтиков предполагает, что она и была основана в таком качестве. Слободы XIII—XV веков были специфической формой княжеской колонизаторской деятельности, поэтому Решма, возможно, и была основана каким-то князем. Если слобода Решма возникла в XIV веке, её основателем мог быть кто-либо из суздальских или нижегородских князей, если в XV веке — кто-то из великих московских князей. Все источники XVII—XIX веков отмечают, что жители Решмы занимались рыбной ловлей, поэтому, предположительно, она возникла как дворцовая слобода, задачей которой была поставка во дворец выловленной в Волге рыбы.

Впервые в источниках Решма упоминается в сотной грамоте 1593—1594 годов по посадку города Юрьевца Поволжского, где в перечислении участков Волги, принадлежащих жителям посада, сказано:

Воды в реке Волге волжка Мячевская да подле горы от Решмы на низ до Мытни да Строевское подвалье были на оброке за юрьевчанином за посадским человеком за Олешкою Гуляевым.

«Волжка Мячевская» — один из рукавов Волги напротив села Мячева Пустынь (в то время, предположительно, ещё не села, а небольшого монастыря), которое находилось в 12 верстах ниже Решмы.



Памяти героической борьбе с польско-литовскими захватчиками в 1609—1612 годах, в которой участвовало ополчение слободы Решмы под предводительством крестьянина Григория Лапши

Второе известное упоминание слободы Решмы содержится под 1608 годом в «Новом летописце» в связи с чередой восстаний жителей Верхней Волги против власти Лжедмитрия II. В Решме выступление против Лжедмитрия II возглавил крестьянин Григорий Лапша. На подавление восстания Лжедмитрием II был направлен лучший полководец — полковник А. Ю. Лисовский. Войска Лисовского были разбиты ополченцами. В Житии Макария Желтоводского сказано, что «решемстии жители» перед сражениями дали обет, что в случае победы они построят монастырь во имя преподобного Макария Желтоводского^[7]. Макариев-Решемский монастырь был основан по инициативе жителей Решмы после 1609 года на устье реки Нёмды напротив Юрьевца и в Решме. Предположительно, закладка монастыря у западной окраины слободы произошла уже в 1609 году. Первый храм был возведён в 1612—1615 годах. В сооружении монастыря участвовало все население дворцовой Юмахонской волости. Монастырь принадлежал к числу так называемых мирских, создававшихся и содержавшихся волостными общинами. Он никогда не имел своих крестьян.

Весной 1612 года через Решму дорогой от Юрьевца к Кинешме прошло ополчение Кузьмы Минина и Дмитрия Пожарского. в XVII—XVIII веках Решма являлась дворцовой слободой.



Слобода Решма на фотографии С. М. Прокудина-Горского, 1910. Пятиглавый храм — летняя Воскресенская церковь (1754), справа — колокольня церкви Рождества Христова

Вплоть до начала XX века Решма именовалась слободой^[3]. Известна была производством сукна и холстов. Благодаря красоте окружающей природы Решма была популярным местом для отдыхающих и художников. Здесь сделал ряд этюдов и набросков Исаак Левитан.

Проводилась ярмарка, которая носила название Макарьевская, по названию монастыря. В старой Решме имелась только одна улица, вдоль Волги от устья речки Решемки до Пограничного оврага. Выше Решмы находилось село Нагорное^[6]. В селе имелась телефонная станция.^[источник не указан 601 день]

Совет рабочих и крестьянских депутатов был создан в Решме уже в 1917 году. В 1923 году все сельские Советы в деревнях были ликвидированы и на основе их создан один совет в селе Нагорном, просуществовавший до 1950-х годов. Этот сельский совет стал именоваться Решемским. Спустя два года на территории Решемского сельского совета начинают создаваться колхозы. Первый из них, «Передовик», был создан в деревне Пичугино, в 1,5 км от Решмы. В 1935 году слиянием трёх коллективов образовался колхоз с центральной усадьбой в селе Решма, который был назван именем 17-го съезда ВКП(б). Вскоре после Великой Отечественной войны к решемскому колхозу были присоединены соседние колхозы.

От исторической слободы Решма к настоящему времени почти ничего не осталось. В начале 1950-х годов при подготовке к подъему уровня Волги по причине строительства Горьковской ГЭС строения слободы Решма были разобраны и перенесены наверх, в село Нагорное. Нынешняя Решма является бывшим село Нагорным, находившимся на горе недалеко от слободы Решмы, протянувшейся внизу узкой полосой вдоль берега Волги.

В расширенных границах решемский колхоз действовал до 1960 года, когда на его землях был образован совхоз «Решемский». В 1966 году, совхоз стал преимущественно птицеводческим, но продолжал заниматься растениеводством и животноводством. Большие прибыли отчасти шли на строительство: были возведены дом культуры, школа, магазины, столовая, детский сад, многоквартирные дома и хозяйственные объекты. Совхоз был крупнейшим в Ивановской области.

В центре села в 1983 году был открыт Дом культуры с кинозалом на 300 мест, крупным спортивным залом совхозной библиотекой. При клубе действовали получивший известность на всю страну народный хор, театральная студия, над которой шефствовал Кинешемский драматический театр имени А. Н. Островского. В 1985 году Решемская средняя школа отметила 100-летний юбилей. На базе Решемской школы искусств, Дома культуры, спортивных сооружений в Решме был создан первый в Кинешемском районе культурно-спортивный комплекс.

В окрестностях Решмы располагались несколько пионерских лагерей, санаторий-профилакторий кинешемского завода «Поликор» и плавучий дом отдыха строителей треста «Кинешмастрой». Неподалёку от пионерских лагерей Министерство здравоохранения СССР построило крупный дом отдыха и причал для скоростных судов. Решма была связана с Кинешмой и Юрьевцем регулярным речным сообщением.

В 2022 году в Решме на разрушенном в советский период церковном кладбище рядом с храмом Воскресения Христова обнаружено место захоронения святого праведного иерея Николая Нагоренского.

Население

Численность населения			
1872	1897	2002	2010
299	7412	71170	7911

Инфраструктура

- Решемская средняя общеобразовательная школа
 - Памятник павшим учителям и ученикам Решемской школы в годы Великой Отечественной войны
- Решемская вспомогательная школа-интернат
- Детский сад села Решма
- Решемская участковая больница

- Администрация Решемского сельского поселения
- дом культуры
- отделение СберБанка
- гостиница «Нагорное»
- Комплекс премиальных вилл Villa Решма
- в окрестностях села расположено несколько детских летних лагерей.
- в 5 км от села находится бывшая Брежневская дача, в настоящее время — Медицинский центр «Решма» ФМБА России.

Транспорт

Село доступно автотранспортом

- автобусная остановка.

Монастырь и храмы

- Монастырь Макарьева пустошь (в настоящее время Макариев-Решемский женский монастырь), посвящённый преподобному Макарию Желтоводскому и широко известный своим старинным архитектурным памятником — Церковью Святой Троицы (не сохранилась)^{[8][2]}. Монастырь ныне действует в качестве женского.
- Каменные приходские храмы середины XVIII века бывшего села Нагорное при слободе Решма. В 1754 году на средства прихожан построен летний однопрестольный пятиглавый Храм Воскресения Христова; в середине XVIII века — также однопрестольный зимний Храм Николая Чудотворца. В комплекс входила восьмигранная столпообразная колокольня, завершённая высоким шатром, костромского типа. Основание колокольни служило притвором Храма Воскресения. При церквях находилось кладбище. Храм Николая Чудотворца в настоящее время действует в качестве храма Макариев-Решемского монастыря. Храм Воскресения за годы советской власти превращен в руины. Храмовый комплекс представляет собой пример позднего использования форм и приемов допетровского зодчества в строительстве XVIII века.
- Каменные приходские храмы Рождества Христова слободы Решма. В комплекс входила однопрестольная летняя церковь, с каменной колокольней и зимняя церковь, имевшая два престола: в честь Смоленской иконы Божией Матери и преподобного Иоанна Рыльского. При церквях находилось кладбище.



Храм Николая Чудотворца Макариев-Решемского монастыря



Храм Воскресения Христова

В культуре

Именiem Щельково недалеко от Решмы владел драматург Александр Островский, который проявлял интерес к истории Кинешемского края, изучал местную народную культуру. В пьесе Островского «Козьма Захарыч Минин, Сухорук» упоминается реальное лицо — Григорий Лапша из села Решма.

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

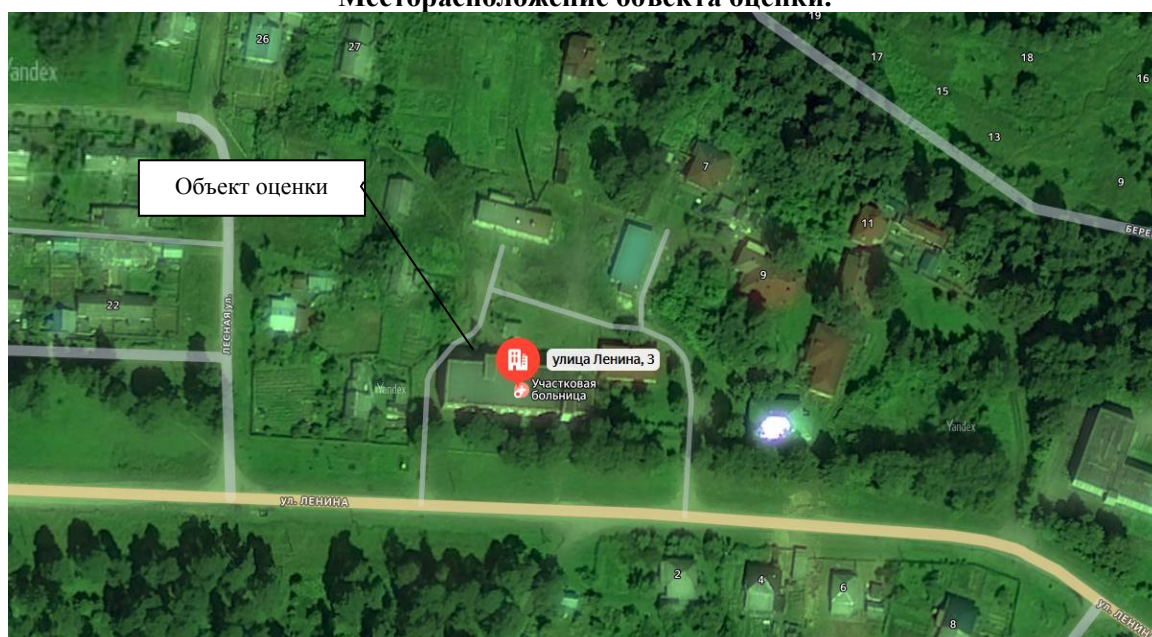
2.2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

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

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:07:032803:125 от 29.05.2025г. №КУВИ-001/2025-114593634.
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок с кадастровым номером 37:07:032803:392 от 29.05.2025г. №КУВИ-001/2025-114593629.

Месторасположение объекта оценки.



Характеристика региона и окружения объекта оценки.

Место нахождения объекта оценки	Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3
Текущее использование	нежилое
Транспортная доступность	удовлетворительная
Основной тип застройки	жилая и нежилая недвижимость
Окружающая застройка	нежилая застройка
Полнота застройки территории	более 60 %
Расстояние до областного центра (г. Иваново), км	131

Расстояние до остановок общественного транспорта (м)	до 500
Благоустройство территории	освещение, озеленение
Запыленность и загазованность	в пределах нормы
Объекты повышенной опасности	нет
Особенности экологии района	хорошая
Территориально-климатическая зона	1 территориальный пояс, 2 климатический район
Регион	Центральный экономический регион, Ивановская область

ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ.

Площадь, кв. м	20
Год завершения строительства объекта недвижимости	н/св
Этажность	1
Кадастровый номер	37:07:032803:125
Описание конструктивных элементов	
Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент (материал)	кирпичный ленточный
Наружные стены (материал)	кирпич
Перегородки (материал)	отсутствуют
Перекрытия (материал)	деревянные
Полы	бетон
Крыша	шифер
Отделка стен	без отделки
Отделка потолка	дерево
Проемы	- оконные – отсутствуют; - дверные – деревянные ворота
Инженерные сети	
Отопление	отсутствует
Водопровод	отсутствует
Канализация	отсутствует
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	имеется 220В
Прочие работы (отмостки)	отсутствуют

Описание земельного участка.

Кадастровый номер	37:07:032803:392
Площадь участка, м ²	3961
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение Решемской участковой больницы
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	1106901,45
Форма и протяженность участка	Участок многоугольной формы
Парковка	Организованной парковки нет

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

2.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

Право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом. Отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Статья 209 ГК РФ, часть 1).

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

Имущественные права на объект оценки – нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:07:032803:125, площадью 20 кв. м, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3		
Вид права	Оперативное управление	Собственность
Правообладатель	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница»	Ивановская область
Документы-основания	Распоряжение департамента Управления имуществом Ивановской области, №687 от 28.06.2013г. Акт приема передачи от 28.06.2013г. Распоряжение департамента Управления имуществом Ивановской области №762 от 16.07.2013г.	
Регистрация права	37-37-05/232/2013-567 от 13.09.2013г.	37-37-05/160/2013-017 от 24.04.2013г.
Ограничение прав и обременение объект недвижимости	Не зарегистрировано	

Имущественные права на земельный участок с кадастровым номером 37:07:032803:392, на котором расположен объект оценки, находящийся по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3		
Вид права	Собственность	Постоянное (бессрочное) пользование
Правообладатель	Ивановская область	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница»
Документы-основания	Постановление Администрации Кинешемского муниципального района, №439 от 05.06.2012г. Распоряжение департамента Управления имуществом Ивановской области, №687 от 28.06.2013г. Акт приема передачи от 28.06.2013г. Распоряжение департамента Управления имуществом Ивановской области №762 от 16.07.2013г.	
Регистрация права	37:07:032803:392-	37:07:032803:392-

	37/040/2023-2 от 07.03.2023г.	37/040/2023-1 от 07.03.2023г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано	

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

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

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

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

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

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

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

О текущей ситуации в Российской экономике в октябре-ноябре 2024 года.

Официальный прогноз Минэкономразвития предполагает рост российской экономики в 2024 году на 3,9% и его замедление в следующем до 2,5%. Прогнозный диапазон Банка России на этот год — рост ВВП на 3,5–4%, а в 2025 году — на 0,5–1,5%. Управляющий директор по макроэкономическому анализу и прогнозированию «Эксперт РА» Антон Табах ранее заявлял, что говорить о стагфляции преждевременно: нужно, чтобы экономический спад и высокая инфляция сохранялись хотя бы квартал. По оценке Минэкономразвития, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до 2,9% в годовом выражении после 2,4% в августе.

Стагфляция, банкротства и «обвал» инвестиций могут стать последствиями жесткой денежно-кредитной политики Банка России, считают в ЦМАКП. Глава ЦБ, наоборот, заявляла, что повышением ставки регулятор борется с риском стагфляции.

В результате действий ЦБ экономика России оказалась фактически поставлена перед угрозой стагфляции, то есть одновременной стагнации (или спада) и высокой инфляции. Такое мнение высказали экономисты Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП, конкретные авторы не указаны) в аналитической записке «О рисках стагфляции в российской экономике» (РБК с ней ознакомился). По их прогнозу, ситуация может развиваться по сценарию «шока со спадом производства» с высоким потенциалом

корпоративных банкротств и разрастанием неплатежей. При этом обуздать инфляцию повышением ставки, как планирует ЦБ, похоже, в полной мере не удастся из-за роста «квазипроцентных платежей» и конъюнктурных факторов, считают они.

«Можно констатировать, что эта политика (денежно-кредитная. — РБК) лишь ограниченно эффективна в отношении снижения инфляции, но несет недопустимо высокие риски провоцирования рецессии и разбалансировки процессов воспроизводства в реальном секторе, особенно в низкорентабельных секторах и секторах с длительными сроками реализации проектов (прежде всего в машиностроении)», — констатировали в ЦМАКП.

Для предотвращения перехода динамики ВВП в отрицательную зону «ключевая ставка ЦБ к середине 2025 года должна быть снижена примерно до 15–16%», указывают экономисты. Актуальный прогноз ЦБ предполагает среднегодовую ключевую ставку в этот период на уровне 17–20%.

В середине сентября глава ЦБ Эльвира Набиуллина, наоборот, указывала, что регулятор принимает решения по повышению ключевой ставки, чтобы у экономики России не было предпосылок перейти к сценарию стагфляции. Этого сценария «боятся все центральные банки, и не только центральные банки, и правительство», говорила она, поэтому в ситуации перегрева [экономики] и дефицита рабочей силы «очень важно этого сценария избежать». РБК направил запрос в Банк России.



Как ставки влияют на инвестиции и бизнес.

Высокий уровень ключевой ставки (21%) и обозначенные ЦБ перспективы ее дальнейшего повышения создали риск экономического спада и обвала инвестиций в экономике России уже в ближайшее время, пишут экономисты ЦМАКП.

Инвестиционные проекты со средними сроками окупаемости (до пяти лет) при текущем уровне безрисковой доходности (то есть 18,4% годовых по ОФЗ со сроком погашения через пять лет) должны за это время не только выходить на окупаемость, но и приносить суммарную чистую прибыль в размере не менее 130% от вложенных средств, оценили в ЦМАКП: «Иначе они теряют для их инициаторов экономический смысл». И это оптимистичная оценка: в действительности требования к минимальной отдаче по проектам складываются жестче, поскольку требуется дополнительная премия за инвестиционный риск, подчеркнули авторы записки.

Кроме того, со ссылкой на данные опросов Росстата экономисты указали на рост доли предприятий обрабатывающей промышленности, назвавших высокий процент кредита в качестве ограничителя роста производства: она превысила 40% (по сравнению с 20–25%, характерными для предшествовавших лет). «Именно финансовые (а не «мощностные», что следует из позиции Банка России) ограничения роста выпуска сейчас стали ключевыми: доля

компаний, отмечающих недостаток финансовых средств как ограничитель роста, составила 47%, отметивших высокий процент коммерческого кредита — 44%, и оба показателя быстро растут», — говорится в записке.

В ЦМАКП также поспорили с позицией Банка России, согласно которой уже накопленный уровень инвестиционной активности достаточен для расширения мощностей: в 2022–2023 годах инвестиции в основной капитал увеличились на 17,2%, а за 2020–2023 годы — на 27,1%. «Банк России игнорирует тот факт, что объем инвестиций в машины и оборудование — именно то, что и определяет масштабы расширения мощностей, — в целом за период практически не увеличился (+2,9%), а за 2022–2023 годы сократился на 8%», — говорится в записке.

В ЦМАКП выделили два тренда, которые могут усилить негативные последствия от повышения ключевой ставки для экономики, а именно:

- Рост доли предприятий с «рискованным» уровнем нагрузки процентных платежей на прибыль.

Доля предприятий обрабатывающей промышленности, у которых нагрузка процентных платежей на прибыль находится на рискованном уровне (превышает 2/3 EBIT, то есть прибыли до вычета процентов и налогов), увеличится к концу 2024 года по сравнению с 2023-м более чем вдвое и превзойдет 20% совокупного выпуска в секторе обработки, прогнозируют в ЦМАКП. Это создает высокий потенциал корпоративных дефолтов и банкротств — причем в наиболее сложном положении оказываются компании инвестиционного технологического ядра экономики, указано в записке.

- Разрастание взаимных неплатежей.

Согласно опросам РСПП, в третьем квартале 2024 года резко выросла доля компаний, столкнувшихся с неплатежами со стороны контрагентов — до 37% (против 20–22% в среднем в предшествовавший период 2021–2024 годов). Одной из важнейших причин этого в ЦМАКП назвали падение ликвидности хозяйственного оборота из-за затруднения доступа к кредиту и резкого замедления динамики средств на рублевых расчетных счетах предприятий (их прирост к аналогичному периоду предшествовавшего года сейчас составляет 3%, что ниже уровня инфляции).

«Разрастание взаимных неплатежей в экономике, помимо удара по производству, будет вести к снижению прозрачности бизнесов, а также может вызвать негативные социальные последствия», — ожидают в ЦМАКП.

Жесткая денежно-кредитная политика ЦБ — это не прихоть, а неизбежная реакция на то, что происходит в экономике, заявляла Набиуллина в конце октября на заседании комитета по финансовому рынку в Госдуме. По ее словам, политика Банка России в текущих условиях «не противоречит тем задачам развития экономики, над которыми сейчас работает правительство, она делает это так, чтобы все усилия не ушли в свисток, не ушли в инфляцию, а работали именно на рост экономики». Высокая инфляция может быть выгодна только монопольному бизнесу, чьи товары граждане будут вынуждены покупать в любом случае, указала она. Что касается других компаний, то в условиях перегрева экономики мягкая денежно-кредитная политика и дешевое финансирование не поможет им, а лишь спровоцирует острую конкуренцию за «физические ресурсы» и разгонит инфляционную спираль, уверена глава ЦБ.

Получится ли замедлить инфляцию.

Авторы из ЦМАКП пишут, что действия ЦБ по повышению ставок, похоже, более не ведут к снижению уровня инфляции в экономике. У этого, по их мнению, есть следующие причины:

- «Шоковая» природа инфляции.

Существенная часть общего прироста цен в настоящее время связана с факторами, не находящимися под влиянием динамики спроса, а вызванными «конъюнктурными ситуационными шоками различной природы со стороны предложения», считают в ЦМАКП. А именно динамикой цен на сезонное и импортируемое продовольствие, повышением регулируемых тарифов на услуги, усложнением логистики и международных расчетов. В конце октября глава ЦБ Эльвира Набиуллина объясняла, что денежно-кредитная политика в том числе реагирует на проинфляционные решения, такие как увеличение утильсбора на транспортные средства, индексация коммунальных тарифов и тарифов РЖД. Государству и бизнесу нужно направлять ресурсы на приоритетные направления, напомнила она.

- Рост «квазипроцентных» платежей.

Повышение ставок ведет к росту не только процентных, но и масштабных «квазипроцентных» издержек производителей и продавцов — например, лизинговых платежей за транспорт и прочую технику, платы за аренду торговых и складских площадей. Такие платежи не являются процентными, но де-факто зависят от уровня рыночных процентных ставок и влияют на цены потребительских товаров. «Проинфляционный эффект повышения процентных и квазипроцентных платежей минимум вдвое превышает аналогичный эффект от ускоренного повышения оплаты труда», — замечают в ЦМАКП.

- Слабая чувствительность потребкредитования к ставке.

В силу «недостаточной финансовой грамотности населения» и сильного эффекта «отложенного потребления» спрос на потребительское кредитование слабо реагирует на повышение ставок, полагают экономисты ЦМАКП, ограничивать его удастся только посредством введения рестриктивных макропруденциальных лимитов кредитования. Для сдерживания темпов роста кредитования в августе 2024 года ЦБ ввел, в частности, национальную антициклическую надбавку, писал РБК. Согласно данным аналитиков Frank RG, на фоне высоких ставок и ограничений ЦБ банки снижают выдачи россиянам кредитов наличными уже пять месяцев подряд. В октябре их объем опустился до минимумов с кризисной весны 2022 года, чуть превысив ₽300 млрд (минус 28% к сентябрю и 43% год к году).

- Рост расходов бюджета на льготные кредиты и госдолг.

Повышение общего уровня ставок ведет к ускоряющемуся росту расходов бюджета на обслуживание долга, а также субсидирование уже реализуемых программ льготного кредитования и софинансирования инвестиционных проектов, указывают экономисты. Это способствует увеличению дефицита бюджета, который в условиях нежелательности привлечения новых «дорогих» заимствований с рынка, вероятно, все больше будет покрываться путем сокращения остатков средств на бюджетных счетах в Банке России (включая ФНБ). Это, в свою очередь, будет вести к увеличению денежной эмиссии и, соответственно, дополнительному инфляционному давлению, заключают в ЦМАКП. ЦБ аргументирует принимаемые им шаги по повышению ключевой ставки как основной способ борьбы с инфляцией. Годовой рост цен по итогам 2024 года ЦБ ожидает в диапазоне 8,0–8,5%. По прогнозу регулятора, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,5–5,0% в 2025 году и до целевых 4% в 2026 году.

(источник информации: <https://www.rbc.ru>).

Прогнозы экономического развития на 2025- 2027 год.

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

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

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

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

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

Инфляция:

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

4,5%, а в 2026 году выйдет на целевой уровень.

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

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

Рост цен по прогнозам властей:

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

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

При этом рост реальной заработной платы будет меньше.

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

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

Рост доходов по прогнозам властей:

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

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

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

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

Рост цен на коммуналку прогнозам властей:

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

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

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

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

Курс доллара по прогнозам властей:



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

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

Справка о социально-экономическом развитии Ивановской области за январь - февраль 2025 года.

По оперативным данным Ивановостата, экономическое положение Ивановской области за январь - февраль 2025 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост объема введенного жилья на 76,5%, объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 40,4%, оборота общественного питания - на 10,4%, оборота розничной торговли - на 4,6% и объема платных услуг населению - на 2,3%.

В структуре розничного товарооборота преобладала доля продовольственных товаров — 52,2%, непродовольственные товары составили соответственно — 47,8%.

Индекс промышленного производства (ИПП) составил 103,2%.

В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 84,4% общего объема промышленного производства в Ивановской области, индекс производства составил 99,3%.

Однако, значительный прирост отмечен в отдельных секторах обрабатывающих производств: напитков — на 43,6%, лекарственных средств и материалов — на 43,3%, ремонте и монтаже машин и оборудования — на 38,7%, готовых металлических изделий, кроме машин и

оборудования – на 31,7%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 24,8%, химических веществ и химических продуктов – на 17,8%, металлургическом – на 8,6%, машин и оборудования, не включенные в другие группировки – на 8,4%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 4,6%.

Индексы производства в традиционных для региона отраслях составили: в производстве текстильных изделий – 98,1%, в производстве одежды – 93,0%.

В структуре обрабатывающих производств за 2 месяца 2025 года наибольший удельный вес занимали: производство текстильных изделий и одежды – 46,0%; машиностроение – 24,6%; производство пищевых продуктов и напитков – 9,6%. Удельный вес этих отраслей составляет 80,2% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) за 2 месяца 2025 года вырос на 10,8% к январю – февралю 2024 года. Непродовольственные товары подорожали на 6,5%, продовольственные товары – на 12,8%, цены на услуги выросли на 13,9%. По сравнению с декабрем 2024 года ИПЦ вырос на 2,9%, по сравнению с январем текущего года – на 1,0%. Наибольшее влияние на увеличение инфляции в феврале 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем оказали рост цен на продовольственные товары (на 1,2%) и на непродовольственную группу товаров (на 1,0%).

Объем инвестиций в основной капитал за январь – декабрь 2024 года составил 70,2 млрд рублей, или 93,7% к уровню 2023 года.

За январь 2025 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 17,7%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 106,5%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.03.2025 составил 0,2% (на 01.03.2024 – 0,3%).

Показатели	Январь - февраль 2025 года	в % к январю - февралю 2024 года
Индекс промышленного производства, % в том числе:	-	103,2
добыча полезных ископаемых, %	-	126,2
обрабатывающие производства, %	-	99,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	117,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	100,0
Объем инвестиций в основной капитал (январь – декабрь 2024 года), млн рублей	70 203,5	93,7
Ввод в действие общей площади домов , тыс. кв. м	159,8	176,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	5 253,0	140,4
Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (январь – декабрь 2024 года), млн рублей	28 430,2	98,0
Оборот розничной торговли , млн рублей	50 472,0	104,6
Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей	12 094,4	102,3
Оборот общественного питания , млн рублей	1 720,5	110,4

Показатели	Январь - февраль 2025 года	в % к январю - февралю 2024 года
Индекс потребительских цен (к январю –февралю 2024 года), %	-	110,8
Индекс потребительских цен (к декабрю 2024 года), %	-	102,9
Среднемесячная заработная плата (январь 2025 года), рублей	50 904,1	117,7
Реальная заработная плата (январь 2025 года), %	-	106,5
Уровень безработицы к экономически активному населению на конец февраля, %	0,2	-

(источник информации: <https://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>).

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Оцениваемый объект принадлежит к сегменту рынка: коммерческая недвижимость производственно-складского назначения Кинешемского района Ивановской области.

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

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Общая площадь, (м2)	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м2)
1	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2868027996?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqWmxrZUdWandEQnBNWU1IIj9fBifkj8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Кинешма, 3-й Трудовой пер.	35	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	400 000	11429
2	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7392784125?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqWmxrZUdWandEQnBNWU1IIj9fBifkj8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская область, г. Кинешма, пл. Революции	36	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	290 000	8056
3	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7407268739?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqWmxrZUdWandEQnBNWU1IIj9fBifkj8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Луговское сельское поселение, д. Луговое, Школьная ул., 5/11	24	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	160 000	6667
4	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4562330289?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqWmxrZUdWandEQnBNWU1IIj9fBifkj8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Кинешма, Завокзальная ул.	30	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	320 000	10667

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Общая площадь, (м2)	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м2)
	8AAAA							
5	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4640791441?context=H4sIAAAIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJqWmxrZUdWandEQnBNWU1IIj9fBifkj8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Кинешма, Больничная ул.	24	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	240 000	10000
6	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_7373168792?context=H4sIAAAIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJqWmxrZUdWandEQnBNWU1IIj9fBifkj8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Луговское сельское поселение, д. Луговое	18	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	220 000	12222
7	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3662082654	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Баха	24	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	280 000	11667
8	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3990014021	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская область, г. Кинешма	24	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	350 000	14583
9	https://www.avito.ru/zavolzhsks/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_911897924?context=H4sIAAAIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJ5WTc1M2swQzF3MGwxSURXIj94is72j8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, Заволжск	29	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	245 000	8448
10	https://www.avito.ru/zavolzhsks/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_326560278?context=H4sIAAAIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJ5WTc1M2swQzF3MGwxSURXIj94is72j8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, Заволжск, ул. Мира	40,8	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	250 000	6127

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Общая площадь, (м2)	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м2)
	jA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5WTc1M2swQzF3MGwxSURXIjt94is72j8AAAA							
11	https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_4657683605?context=H4sIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5WTc1M2swQzF3MGwxSURXIjt94is72j8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Вичуга, Ленинградская ул., 2	26	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	155 000	5962
12	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7378390101?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5WTc1M2swQzF3MGwxSURXIjt94is72j8AAAA	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская обл., Шуя, ГСК № 8	24	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	200 000	8333
13	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_2841033626	кирпичный гараж	Право собственности	Ивановская область, Гаврилово-Посадский район, г. Гаврилов Посад, ул. Горького	24	Техническое состояние гаража удовлетворительное, охраны нет	150 000	6250
Среднее значение удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м2)		9262						
Диапазон значений удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м2)		5962-14583						

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

Основными ценообразующими факторами для объектов недвижимости являются:

Фактор масштаба (строительный объем, общая площадь).

Фактор местоположение.

Фактор совокупного износа.

Фактор класса качества здания.

Фактор класса конструктивной системы.

Фактор на дополнительные улучшения.

Скидки на торг.

Текущая доходность.

Нормы прибыли предпринимателя.

Периоды окупаемости инвестиций.

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

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

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

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

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

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

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

Гаражи и машиноместа.

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

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

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

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

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

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

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

Перспективы развития гаражей и стоянок - сегмента рынка коммерческой недвижимости.

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

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

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

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

Вывод о степени ликвидности объекта оценки.

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

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

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

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

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

- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для использования: оцениваемое нежилое здание гаража имеет удовлетворительное физическое состояние, на дату оценки для использования функционально пригодно;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов: на объект оценки имеется, правоустанавливающая документация, представленная Заказчиком;
- площадь объекта оценки (количество объектов): оцениваемое нежилое здание гаража имеет площадь 20 м², которая на рынке соответствующего сегмента рынка Ивановского региона пользуется умеренным спросом;
- потенциальные покупатели, условия продажи: потенциальными покупателями объекта оценки могут быть любые физические или юридические лица без ограничений, условия продажи – типичные, рыночные.

Обоснование нормального срока экспозиции.

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

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности

способов использования (размеры и форма участка, доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

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

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

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

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

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

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

Оценка нежилого здания гаража производится в его текущем состоянии.

5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. В каждом конкретном случае выбираются техники и методы в рамках каждого из подходов, которые позволяют максимально объективно и обоснованно определить требуемый вид стоимости. Ниже приведено краткое описание подходов и методов и обоснование их применения.

Затратный подход.

Затратный подход это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка (права пользования) земли как свободного и стоимости строительства улучшений с учетом износа. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания. Существующая справочно-методическая литература позволяет с достаточной степенью достоверности рассчитать затраты на замещение зданий и сооружений.

Основными проблемными областями данного подхода являются определение косвенных издержек (которые в зависимости от размера инвестиционных условий нового строительства могут колебаться от 15% до 100%), прибыли предпринимателя, определение стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка земельных участков (в черте поселений),

каждая из которых может существенным образом повлиять на итоговый результат. *Таким образом, затратный подход в настоящий момент не достаточно точно учитывает сложившуюся конъюнктуру рынка.*

Кроме того, техническая документация Оценщику не была предоставлена Заказчиком, поэтому в данном отчете затратный подход не применяется.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход это совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. После сопоставления и выявления всех факторов различия вносятся поправки в стоимости объектов-аналогов, все поправки относятся к аналогам, а не к объекту оценки.

Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:

- изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам;
- корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Объем сделок и предложений по сопоставимым объектам-аналогам позволяют реализовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж. Метод основывается на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже сопоставимых с объектом оценки объектов-аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Доходный подход.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые понесет данный объект. Доходный метод оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходного объекта: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Основное преимущество доходного метода по сравнению с рыночным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора об объекте как источнике дохода, т. е. это качество объект учитывается как основной ценообразующий фактор. Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом может быть осуществлен двумя методами:

- методом прямой капитализации доходов;
- методом дисконтирования денежного потока.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации доходов наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Метод дисконтирования денежного потока используется при оценке объектов, имеющих нестабильные, заниженные или завышенные, потоки доходов и расходов.

Основные этапы процедуры оценки при доходном подходе:

- подбор информации по аренде объектов, аналогичных оцениваемому;
- прогнозирование доходной и расходной части от пользования объекта оценки;
- определения ставки капитализации (дисконтирования);
- расчет текущей стоимости денежного потока;
- расчет стоимости реверсии (при методе дисконтирования);
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

На основании данных предоставленных Заказчиком, а также изучения рынка, Оценщиком было сделано заключение о невозможности проведения расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного подхода.

Основанием для такого заключения явилось отсутствие данных необходимых для проведения расчетов в рамках данного подхода. А именно, отсутствие информации о доходах, которые приносит объект оценки, затратах на содержание, а также других данных специфичных для данного подхода.

Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объектов.

В результате оценки рыночной стоимости тремя подходами, исходя из анализа всех данных, относящихся к рассматриваемым объектам, мы получаем один, два или три стоимостных показателя, в зависимости от процесса проведения оценки по каждому объекту. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки – получение рыночной стоимости объекта.

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Выбор метода оценки.

Выбираем метод сравнения продаж, так как оценщик нашел на рынке достаточное количество объектов, аналогичных оцениваемому объекту оценки.

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

Как уже отмечалось выше, при применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

На этапе сбора исходной информации оценщикам не удалось найти достоверных данных о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, 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 предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки были использованы данные о предложениях по продаже на дату оценки объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым.

Данные взяты с сайтов интернета, в том числе с <https://www.avito.ru>.

Сравнительный анализ оцениваемого объекта и объектов-аналогов проводился по каждой характеристике с помощью введения корректировок в цену предложений по продаже объектов – аналогов.

Таблица характеристик объектов-аналогов для оцениваемого нежилого здания гаража.

В качестве объектов-аналогов взяты аналогичные по своим характеристикам объекты недвижимости, в объявлении о продаже которых указана цена без учета стоимости земельного участка.

Характеристики объектов-аналогов	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Наименование объекта-аналога	гараж	гараж	гараж	гараж
Местоположение	Ивановская область, Вичугский район, г. Вичуга, ул. Ленинградская, д. 2	Ивановская область, Заволжский район, г. Заволжск, ул. Мира	Ивановская область, Кинешемский район, д. Луговое, ул. Школьная, д. 5/11	Ивановская область, г. Кинешма, пл. Революции
Цена продажи (предложения), руб.	155 000	250 000	160000	290000
Площадь, кв. м	26,0	40,8	24,0	36,0
Цена предложения, руб./кв. м	5 962	6127	6667	8056
Имущественные права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Материал стен	капитальные (кирпич)	капитальные (кирпич)	капитальные (кирпич)	капитальные (кирпич)
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Источник информации	https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_4657683605?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5WTc1M2swQzF3MGwxSURXIj94is72j8AAAA	https://www.avito.ru/zavolzhsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_326560278?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5WTc1M2swQzF3MGwxSURXIj94is72j8AAAA	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7407268739?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqWmxrZUdWandEQnBNWU1IIjt9fBifkj8AAAA	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7392784125?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqWmxrZUdWandEQnBNWU1IIjt9fBifkj8AAAA

Объект-аналог №1.

6381 · Входящие — Яндекс Почта

Авито — Яндекс: нашлось 6 т.б.

Купить гараж или машиноместо

Гараж, 26 м² на продажу в Вичуга

Гараж, > 30 м² на продажу в Вичуга

Гараж, 24 м² на продажу в Кинешма


Гараж, > 30 м² на продажу в Кинешма





← → ↺

https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_4657683605?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiUzb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiU4JitzOjE2OiU5WTc1M2swQzI 80% ☆

Гараж, 26 м²

♡ Добавить в избранное ⚙ Сравнить 📌 Добавить заметку





155 000 ₽

8 910 990-61-98

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 26 м² Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Ивановская обл., Вичуга, Ленинградская ул., 2


Показать карту

Описание


продам гараж в кооперативе мечта 2, из документов только договор
документы можно сделать без торга.

№ 4657683605 · 21 мая в 07:02 · 1915 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться



RU



15:38
05.06.2025

Объект-аналог №2.

6381 · Входящие — Яндекс Почта

авито — Яндекс: нашлось 6 т.б.

Купить гараж или машиноместо

Гараж, 26 м² на продажу в Вин

Гараж, > 30 м² на продажу в Ки

Гараж, 24 м² на продажу в Ки

Гараж, > 30 м² на продажу в Ки

← → ↻

https://www.avito.ru/zavolzhs... 70%

🔒 📄 🗂

🔍

🔖

📌

☰

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Кинешма

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный


Гараж, > 30 м²


250 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





О гараже

Площадь: > 30 м²

Тип гаража: Кирпичный

Охрана: Нет

Расположение

Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, Заволжск, ул. Мира

Показать карту

Описание

Продам кирпичный гараж в г. Заволжск, в районе ЦРБ, площадь 40,8 кв.м., две ямы (смотровая и погреб), все документы оформлены, земельный участок под гаражом в собственности. Имеется пристрой. Проведено электричество.

№ 326560278 · 24 мая в 18:31 · 3901 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

8 933 401-65-63

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?


Когда можно посмотреть?

Пользователь

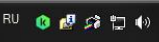
Частное лицо

Эквивалент -119 кг CO2

Подписаться на продавца



RU



16:22
05.06.2025

Объект-аналог №3.

6381 · Входящие — Яндекс Почта X авито — Яндекс: нашлось 6 т X Купить гараж или машиноместо X Гараж, 26 м² на продажу в Вич X Гараж, > 30 м² на продажу в З X Гараж, 24 м² на продажу в Ки X Гараж, > 30 м² на продажу в Ки X +





← → ↻

Все категории Поиск по объявлениям Найти @ Кинешма

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 24 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



160 000 ₽

8 980 680-90-29

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлится? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
 Эковклад: ~12,5 тонн CO₂

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м² Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Ивановская обл., Кинешемский р-н, Луговое сельское поселение, д. Луговое, Школьная ул., 5/11 Показать карту

Описание

ворота высота 190 ширина 220, пол засыпан щебнем, имеется буржуйка, стена одна утеплённая, крыша утеплённая, света много так как красил авто, рядом находится эстакада очень удобно

№ 7407268739 · 28 мая в 19:57 · 310 просмотров (+5 сегодня) Пожаловаться

16:24 05.06.2025

Объект-аналог №4.

6381 · Входящие — Яндекс По

авито — Яндекс: нашлось 6 т

Купить гараж или машиноместо

Гараж, 26 м² на продажу в Вин

Гараж, > 30 м² на продажу в 3

Гараж, 24 м² на продажу в Ки

Гараж, > 30 м² на продажу в Ки

← → ↺

https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7392784125?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiIqWmxrZUdWw 80% ☆

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный


Гараж, > 30 м²

290 000 ₽

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



О гараже

Площадь: > 30 м² Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Ивановская обл., Кинешма, пл. Революции [Показать карту](#)

Описание

Район ДХЗ, рядом с заводом
6х6 две ямы. Пол плитка, оштукатурен. Крыша шифер. Ворота 2,1х25

Показать телефон
в xxxxxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца


Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?


Пользователь
Частное лицо
Эквивалент: -6,04 тонн CO₂

Подписаться на продавца

№ 7392784125 · 28 мая в 15:53 · 744 просмотра (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)



RU



16:25
05.06.2025

42

Расчет рыночной стоимости нежилого здания гаража с учетом корректировок:

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №1	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №2	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №3	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №4
1	2	3	4	5	6	7
Месторасположение объекта		Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3	Ивановская область, Вичугский район, г. Вичуга, ул. Ленинградская, д. 2	Ивановская область, Заволжский район, г. Заволжск, ул. Мира	Ивановская область, Кинешемский район, д. Луговое, ул. Школьная, д. 5/11	Ивановская область, г. Кинешма, пл. Революции
Цена предложения	руб.		155 000	250 000	160000	290000
Площадь	кв. м	20,0 (0-300 кв. м)	26,0	40,8	24,0	36,0
Цена предложения	руб./кв. м		5 962	6127	6667	8056
Корректировка	%		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Скорректированная цена	руб./кв. м		4930	5067	5513	6662
Условия продажи	руб./кв. м	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		4930	5067	5513	6662
Месторасположение объекта		Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма - прочий населенный пункт	Ивановская область, г. Вичуга - райцентр сельскохозяйственных районов	Ивановская область, г. Заволжск- райцентр сельскохозяйственных районов	Ивановская область, Кинешемский район, д. Луговое - прочий населенный пункт	Ивановская область, г. Кинешма - райцентр с развитой промышленностью
Корректировка	%		-17%	-17%	0%	-30%
Скорректированная цена	руб./кв. м		4092	4206	5513	4663
Физическое состояние объекта		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		4092	4206	5513	4663

Тип отделки		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	с отделкой (удовлетворительная)
Корректировка	%		0%	0%	0%	-19%
Скорректированная цена	руб./кв. м		4092	4206	5513	3777
Доступ к объекту		гараж находится в свободном доступе	гараж находится в свободном доступе	гараж находится в свободном доступе	гараж находится в свободном доступе	гараж находится в свободном доступе
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		4092	4206	5513	3777
Количество корректировок			2	2	1	3
Весовые коэффициенты			0,2500	0,2500	0,2917	0,2083
Средневзвешенная цена	руб./кв. м		1023	1051	1608	787
Среднеарифметическая цена, руб./кв. м	4469					
Стоимость нежилого здания гаража, руб.	89380					
Стоимость нежилого здания гаража, с учетом округления, руб.	89000					

Анализ выборки объектов-аналогов.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

№ п/п	Единичный результат	Сумма	Среднее значение	Отклонение от среднего	Квадрат отклонения	Дисперсия	Среднеквадратичное отклонение	Коэффициент вариации
	xi	$\sum xi$	$x = \frac{\sum xi}{i}$	$\Delta = (xi - x)$	Δ_i^2	$\sigma^2 = \frac{\sum \Delta_i^2}{i-1}$	$\sigma = \sqrt{\sigma^2}$	$K = \frac{\sigma}{x}$
1	4 092	17 589	4397	-305	93089,15	586564	766	0,17
2	4206			-191	36565,52			
3	5513			1116	1245832			

4	3777			-620	384204,4			
---	------	--	--	------	----------	--	--	--

В результате произведенных расчетов был определен коэффициент вариации: $0,17 < 0,33$, таким образом, выборка однородна.

Обоснование введенных корректировок:

1. Цена предложения всегда отличается от цены продажи, поэтому делаем корректировку на уторговывание. определении коэффициента уторговывания оценщик руководствовался данными Коллективной экспертной оценки характеристик рынка недвижимости, проведенной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород, 2021, под редакцией Лейфера Л. А., полная версия Справочник Оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», (авторы: Лейфер Л.А., Афанасьева Т.В., Горшкова А.Г.), стр. 315, табл. 225, величина корректировка -17,3% (неактивный рынок, доверительный интервал).

доверительный интервал).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,2%	18,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,7%	16,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	16,2%	18,4%
4. Специализированные объекты специализированного назначения	21,7%	20,5%	22,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	15,1%	17,0%

2. Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи выражает мотивацию участников сделки. В нормальной рыночной ситуации она должна быть типичная: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п. В нашем случае корректировка отсутствует. Условия продажи типичные.

3. Корректировка на местоположение. Объект оценки расположен в с. Решма Кинешемского района Ивановской области – статус населенного пункта – прочий населенный пункт, объект-аналог №1 расположен в г. Вичуга Вичугского района Ивановской области – статус населенного пункта – райцентр сельскохозяйственного района, объект-аналог №2 расположен в г. Заволжск Заволжского района Ивановской области – статус населенного пункта – райцентр сельскохозяйственного района, объект-аналог №3 расположен в д. Луговое Кинешемского района Ивановской области – статус населенного пункта – прочий населенный пункт, объект-аналог №4 расположен в г. Кинешма Ивановской области – статус населенного пункта – райцентр с развитой промышленностью. Корректировка произведена по данным Справочника Оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А. (авторы: Лейфер Л.А., Афанасьева Т.В., Горшкова А.Г.) полная версия, Нижний Новгород, 2021, изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 74, табл. 8, стр. 76, табл. 10.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
I. Областной центр	1,00	1,00	1,00
II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
III. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
IV. Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
V. Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

Цены. Объект оценки.	аналог				
	I	II	III	IV	V
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	0,746	0,85	1,00	1,21
V	0,52	0,63	0,70	0,83	1,00

4. Корректировка на физическое состояние объекта. Объект оценки находится в удовлетворительном физическом состоянии, как и все объекты-аналоги, согласно Справочнику Оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А. (авторы: Лейфер Л.А., Афанасьева Т.В., Горшкова А.Г.) полная версия, Нижний Новгород, 2021, изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 215, табл. 149, корректировка не вводится.

5. Корректировка на материал стен. У объекта оценки материал стен – капитальный - кирпич, как и у всех объектов-аналогов, согласно Справочнику Оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А. (авторы: Лейфер Л.А., Афанасьева Т.В., Горшкова А.Г.) полная версия, Нижний Новгород, 2021, изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 188, табл. 97, корректировка не вводится.

6. Корректировка на площадь (фактор масштаба). У объекта оценки площадь объекта в интервале 0-300 кв. м, как и у всех объектов-аналогов, согласно Справочнику Оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А. (авторы: Лейфер Л.А., Афанасьева Т.В., Горшкова А.Г.) полная версия, Нижний Новгород, 2021, изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 168, табл. 62, корректировка не вводится.

7. Корректировка на состояние отделки. У объекта оценки как и у объектов-аналогов №1, №2, №3 отделка отсутствует (без отделки), а у аналога №4 удовлетворительная отделка (имеется). Корректировка произведена согласно Справочнику Оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А. (авторы: Лейфер Л.А., Афанасьева Т.В., Горшкова А.Г.) полная версия, Нижний Новгород, 2021, изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 224, табл. 157. Величина корректировки для аналога №4 составляет -19%.

Цены производственно-складских объектов		Аналог		
		Хорошая	Удовлетворительная	Без отделки
Объект оценки	Хорошая	1,00	1,19	1,47
	Удовлетворительная	0,84	1,00	1,23
	Без отделки	0,68	0,81	1,00

8. Корректировка на доступ к объекту. Объект оценки и аналоги свободный доступ к объекту. Корректировка не вводится.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам для объекта оценки: нежилого здания гаража с кадастровым номером 37:07:032803:125, площадью 20 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 37:07:032803:392 по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3.

Окончательная величина стоимости 1 кв. м площади объекта оценки складывается из суммы произведений скорректированных величин стоимости 1 кв. м площади объектов сравнения и весовых коэффициентов достоверности скорректированных величин стоимости 1 кв. м площади объектов сравнения. Весовые коэффициенты достоверности скорректированных величин стоимости 1 кв. м площади объектов сравнения (удельной стоимости) в таблице поправок для объектов сравнения были рассчитаны с учетом количества сделанных корректировок по каждому объекту-аналогу. При этом был реализован принцип: чем меньше корректировок, тем больше достоверность скорректированного значения цены объекта сравнения и, следовательно, больше вес удельной стоимости по этому объекту сравнения. Формула расчета весового коэффициента:

$$k_{\text{в}} = \left[\frac{\sum_{i=1}^n ABS(k_i) - ABS(k_i)}{\sum_{i=1}^n ABS(k_i)} \right] / n - 1 \quad \text{где:}$$

$k_{\text{в}}$ – весовой коэффициент,

$ABS(k_i)$ – абсолютное значение общей корректировки i -го объекта-аналога,

Сумма весовых коэффициентов равна единице. Абсолютное значение общей корректировки представляет собой сумму абсолютных значений независимых корректировок (источник: С.В. Грибовский «Оценка стоимости недвижимости»: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, стр. 93-97).

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости,

ООО «Росконсалтинг» отчет №4748(2)/06/25

сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различие, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания гаража с кадастровым номером 37:07:032803:125, площадью 20 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 37:07:032803:392 по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3 по состоянию на дату оценки, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом округления составляет:

*89 000
(восемьдесят девять тысяч) рублей.*

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

Описание процедуры согласования.

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

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

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

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

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

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

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

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

Обоснование выбора использованных весов.

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

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Площадь объекта, (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки, (руб.)
Нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:07:032803:125	20	Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3	89 000 (в том числе НДС 14 833 руб.)

Оценщик

Беляева И.В.

Директор ООО «Росконсалтинг»

Беляева И.В.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ.

- Справочник Оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А. (авторы: Лейфер Л.А., Афанасьева Т.В., Горшкова А.Г.) полная версия, Нижний Новгород, 2021, изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки;
- данные интернет сайтов:
<https://ru.wikipedia.org/wiki/c.Решма>;
<https://egrp365.ru/map/?kadnum=37:25:010306:424>;
https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf;
<https://www.finam.ru/analysis/conf00001/rynok-toplivnogo-riteyla-v-rossii-stavka-na-servis-i-soputstvuyushchie-uslugi-20221216-120000/>;
<https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2022/09/21/941878-minekonomrazvitiya-uluchshilo-prognoz-ekonomike>;
<https://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>;
www.avito.ru и другие.
- **Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:**
- Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- ФСО «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» №№ I, II, III, IV, V, VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (с изменениями, внесенными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»);
- Европейские стандарты оценки 2012. Седьмое издание. Москва: СООО «Российское общество оценщиков», 2014 год;
- Бейлензон Ю.В. Основы оценки недвижимости. Курс лекций. РОО;
- Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К., Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. М, 2014 год;
- Ардзинов В.Д., Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости. М, 2013 год;
- Александров В.Т. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве. М, 2012 год;
- Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент. Учеб. Пособие. Ростов н/Д. 2013 год;
- Бабенко Р.В. Модели оценки недвижимости 1.1с: учебное пособие. Ростов-н/Д: Бабенко Р.В., 2012 год и другие.

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик:

Действительный Член НП СРО АРМО

Беляева И. В.

ПРИЛОЖЕНИЕ I:

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

ПИСЬМО-ПРЕДСТАВЛЕНИЕ.

Настоящее письменное заявление (далее Представление) предоставляется в связи с заключением договора об оценке объекта оценки №4748 от 03.06.2025 г. на оказание услуг по определению рыночной стоимости нежилого здания гаража с кадастровым номером 37:07:032803:125, площадью 20 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 37:07:032803:392 по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3, в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) с целью выражения профессионального суждения оценщика о рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки.

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

Исходя из имеющейся у нас информации, мы подтверждаем следующее:

1. Мы выполнили наши обязанности по подготовке и достоверному представлению необходимой информации и документации оценщику для своевременного и полного проведения оценки;
2. Мы подтверждаем, что предоставили Вам все материалы, дали исчерпывающие разъяснения и подтверждения в устной и письменной форме Нам неизвестно о каких-либо санкциях или мерах, которые могут быть применимы к объекту оценки;
3. Мы подтверждаем, что предоставили Вам всю известную нам информацию и необходимый доступ к ней. Для проведения оценочных процедур мы предоставили Вам доступ:
 - ко всей известной нам информации, относящейся к объекту оценки, в том числе первичной документации и прочим материалам;
 - к дополнительной информации, которую вы запросили для целей оценки;
 - к сведениям, полученным от третьих лиц по запросу Учреждения, получение информации от которых вы сочли необходимым;
 - к сведениям, содержащим коммерческую тайну.
4. Мы признаем свою обязанность по соблюдению требований Федерального Закона от 25.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и иных обязанностей, вытекающих из договора на проведение оценки;
5. Мы подтверждаем свою обязанность своевременно оплачивать услуги оценщика в соответствии с Договором об оценке объекта оценки №4748 от 03.06.2025 г., в том числе в случае, если результаты проведения оценки не согласуются с нашей позицией.

Приложения:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на нежилое здание гаража с кадастровым номером 37:07:032803:125 от 29.05.2025г. №КУВИ-001/2025-114593634.
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок с кадастровым номером 37:07:032803:392 от 29.05.2025г. №КУВИ-001/2025-114593629.

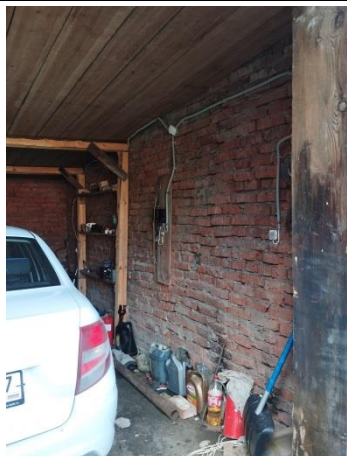
И.о. главного врача

Трофимова Т.Ю.

ПРИЛОЖЕНИЕ II:

ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.





ПРИЛОЖЕНИЕ III:

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" 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

На основании запроса от 29.05.2025, поступившего на рассмотрение 29.05.2025, 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: 5	
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593634	
Кадастровый номер:	37:07:032803:125
Номер кадастрового квартала:	37:07:032803
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24:211:002:093005790; Инвентарный номер 579_093
Местоположение:	Ивановская область, р-н. Кинешемский, с. Решма, ул. Ленина, д. 3
Площадь, м2:	20
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	52703,2
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:07:032803:392
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 008F8BDC181A023B64597F1E279BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593634	
Кадастровый номер:	37:07:032803:125
Получатель выписки:	Приходько Ольга Федоровна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ КИНЕШЕМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ


Сертификат: 008F8BDC181A023B64597F1E279BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности


инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593634		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		37:07:032803:125	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Кинешемская центральная районная больница", ИНН: 3703007051, ОГРН: 1023701273144
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 37-37-05/232/2013-567 13.09.2013 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение департамента Управления имуществом Ивановской области, № 687, выдан 28.06.2013 Акт приема передачи, выдан 28.06.2013 Распоряжение департамента Управления имуществом Ивановской области, № 762, выдан 16.07.2013
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
	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 37-37-05/160/2013-017 24.04.2013 00:00:00
3	Документы-основания	3.2	Акт приема-передачи, выдан 01.01.2013 Распоряжение правительства Ивановской области "О передаче из муниципальной собственности Кинешемского муниципального района Ивановской области в собственность Ивановской области Муниципального учреждения здравоохранения "Наволоцкая районная больница, № 330-пр, выдан 11.12.2012

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 006F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593634		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		37:07:032803:125	
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	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 006F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593634			
Кадастровый номер:		37:07:032803:125	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
<div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</div>			

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" 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

На основании запроса от 29.05.2025, поступившего на рассмотрение 29.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593629			
Кадастровый номер:		37:07-032803:392	
Номер кадастрового квартала:		37:07-032803	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.03.2023	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3	
Площадь, м2:		3961 +/- 22	
Кадастровая стоимость, руб.:		1106901.45	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		37:07-000000:1212, 37:07-000000:1203, 37:07-000000:1072, 37:07-032803:124, 37:07-032803:129, 37:07-032803:125	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Размещение Решемской участковой больницы	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Приходько Ольга Федоровна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ КИНЕШЕМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА	


		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			
			инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593629			
Кадастровый номер:		37:07-032803:392	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:07-032803:392-37/040/2023-2 07.03.2023 15:59:19
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи, выдан 01.01.2013
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Кинешемская центральная районная больница", ИНН: 3703007051, ОГРН: 1023701273144
	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	Постоянное (бессрочное) пользование 37:07-032803:392-37/040/2023-1 07.03.2023 15:59:19

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			
			инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BC181A023B64597F1E2579BEF80
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2014 по 26.10.2025

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЮ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BCD181A023B64597F1E2579BEF850

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПРИЛОЖЕНИЕ IV: Копии документов Оценщика.



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

14 марта 2008 г. № 1777-08

Настоящим подтверждается, что

Беляева Ирина Владимировна

Паспорт 24 03 №910013 выдан (Ф.И.О. оценщика)
Отделом внутренних дел гор. Кинешмы Ивановской области
10.09.2003

Международная академия оценки и консалтинга (наименование, удостоверяющее личность)
диплом о профессиональной переподготовке ПП608948 15.07.2004
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

№ по реестру 1217 от « 14 марта 2008 г. года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность упомянутого лица

Петровская Е.В.

Москва



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10

Тел./факс: +7 (495) 221-04-25

armo@sroarmo.ru

sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

10.04.2025 №34-04/25

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Беляева Ирина Владимировна

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

о том, что Беляева Ирина Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

14.03.2008 г. за регистрационным № 1217

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности Не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **10.04.2025**

Дата составления выписки **10.04.2025**

Руководитель Департамента единого реестра



М.А. Власова



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

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



0011993724

Предыдущий полис № ПОО - 0011853230 от 09.04.2024г.

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

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



0011993724

0011993724

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

направления лицу, обрабатывающему персональные данные, письменного уведомления (путем направления заказного письма с уведомлением о вручении либо путем вручения лично под расписку уполномоченному представителю лица, обрабатывающего персональные данные). Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все Застрахованные лица, Выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

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

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

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

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

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

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

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

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

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

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

Страхователь:

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п.2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединениями страховых организаций и иностранными страховыми организациями, предоставлена Страховщиком в полном объеме.

И.В. Беляева

Представитель АО «Зетта Страхование»:

Директор Агентства в г. Кинешма
Филиала АО «Зетта Страхование» в г. Иваново
/Н.П. Кирилина
Доверенность № 2040 от 03.06.2024г.
М.П.

Заполняется посредником

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

Дата:

Вид Полиса:

Специалист АО «Зетта Страхование»

Подпись:

ФИО:

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

г. Иваново, Россия

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. ООО "РЕАЛОПТИСПЕЦКОНСАЛТИНГ"

Юридический адрес: 155800 Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.33, оф.77

ИНН: 3703015454

E-mail: roskonsalting@yandex.ru

Тел.: 79038897671

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Ивановской области

153000 г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д.30

E-mail: prof-msk@ingos.ru

Тел.: +7(499)973-92-03

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «15» января 2025 г. по «14» января 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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

**4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей.

4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей;

4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч и 00/100) рублей.

4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 310,00 (шесть тысяч триста десять и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» января 2025 г.

5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «15» января 2025 г.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен на основании устного заявления Страхователя и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Указанные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

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

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки,

ИНГОССТРАХ

Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью
Динец Милан Аркадьевич № 01DAE35A9161368000079118381D0002 действует до 31.07.2025
на основании МЧД № c1f5c6b6-802c-464d-9a82-0413fd6b0d4b от 30.07.2024
Размещена в Едином блокчейн хранилище МЧД - распределенном реестре ФНС России
ИНН доверителя: 7705042179, ИНН представителя: 504100347286

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

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

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

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

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

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

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

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

11.3. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



ИНГОССТРАХ

Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью
Динец Милан Аркадьевич № 01DAE35A9161368000079118381D0002 действует до 31.07.2025
на основании МЧД № c1f5ccb6-802c-464d-9a82-0413f6b0d4b от 30.07.2024
Размещена в Едином блокчейн хранилище МЧД - распределенном реестре ФНС России
ИНН доверителя: 7705042179, ИНН представителя: 504100347286