



**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(1)/06/25**

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:**

- нежилого здания (стационар) с кадастровым номером  
37:07:032803:129 площадью 1631,1 кв. м.;
- нежилого здания (пищеблок) с кадастровым номером  
37:07:032803:124 площадью 117,4 кв. м.,  
расположенных 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: 09.06.2025 г.**

**Дата составления отчета об оценке: 15.06.2025 г.**

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

---

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

**г. Кинешма 2025 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1.</b>	<b>ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>3</b>
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
<b>2.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>12</b>
2.1.	ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТНОСТИ	12
2.2.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	21
<b>3.</b>	<b>АНАЛИЗ СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	<b>23</b>
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	23
3.2.	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 на дату оценки	30
3.3.	Определение сегмента рынка	31
<b>4.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>33</b>
<b>5.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>40</b>
6.1.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ	40
<b>7.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b>	<b>70</b>
<b>8.</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ</b>	<b>71</b>
<b>9.</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b>	<b>72</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ I. Письмо-представление</b>	
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ II. Фотофиксация объекта оценки</b>	
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ III. Копии документов устанавливающих количественные и качественные характеристики</b>	
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ IV. Копии документов Оценщика</b>	

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

<b>Объект оценки</b>	<b>Объекты недвижимости:</b> - нежилое здание (стационар) с кадастровым номером 37:07:032803:129 площадью 1631,1 кв. м.; - нежилое здание (пищевблок) с кадастровым номером 37:07:032803:124 площадью 117,4 кв. м., расположенные на земельном участке с кадастровым номером 37:07:032803:392 площадью 3961 кв. м.		
<b>Местонахождение объекта оценки</b>	Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3.		
<b>Основание для проведения оценки объекта оценки</b>	Договор об оценке объекта оценки №4748 от 03.06.2025 г.		
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости.		
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Предполагается сделка с объектом оценки.		
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная.		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб.</b>	<b>Объект недвижимости</b>	<b>Нежилое здание (стационар) с кадастровым номером 37:07:032803:129</b>	<b>Нежилое здание (пищевблок) с кадастровым номером 37:07:032803:124</b>
	<b>Затратный подход</b>	<b>2 030 000</b>	<b>477 000</b>
	<b>Сравнительный подход</b>	<b>Не применялся</b>	<b>Не применялся</b>
	<b>Доходный подход</b>	<b>Не применялся</b>	<b>Не применялся</b>

**Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки:**

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, рублей</b>		<b>в том числе:</b>	
		<b>Нежилое здание (стационар) с кадастровым номером 37:07:032803:129 площадью 1631,1 кв. м.</b>	<b>Нежилое здание (пищевблок) с кадастровым номером 37:07:032803:124 площадью 117,4 кв. м.</b>
<b>Объект недвижимости по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3</b>	<b>2 507 000</b>	<b>2 030 000 (в том числе НДС 338 333 руб.)</b>	<b>477 000 (в том числе НДС 79 500 руб.)</b>

Директор ООО «Росконсалтинг»

Беляева И. В.

**1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**

<b>Объект оценки</b>		<b>Объекты недвижимости:</b> - нежилое здание (стационар) с кадастровым номером 37:07:032803:129 площадью 1631,1 кв. м.; - нежилое здание (пищеблок) с кадастровым номером 37:07:032803:124 площадью 117,4 кв. м., расположенные на земельном участке с кадастровым номером 37:07:032803:392 площадью 3961 кв. м.
<b>Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав)</b>	<b>Нежилое здание (стационар) с кадастровым номером 37:07:032803:129</b>	<b>Оперативное управление:</b> Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница», запись регистрации права №37-37-05/207/2013-374 от 19.07.2013 г., что подтверждается Выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2025-114593621 от 29.05.2025 г. Ограничение прав и обременения объекта недвижимости: не зарегистрировано. <b>Собственность:</b> Ивановская область, запись регистрации права 37-37-05/160/2013-020 от 24.04.2013г., что подтверждается Выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2025-114593621 от 29.05.2025 г. Ограничение прав и обременения объекта недвижимости: не зарегистрировано.
	<b>Нежилое здание (пищеблок) с кадастровым номером 37:07:032803:124 площадью 117,4 кв. м.</b>	<b>Оперативное управление:</b> Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница», запись регистрации права №37-37-05/232/2013-561 от 13.09.2013 г., что подтверждается Выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2025-114593627 от 29.05.2025 г. Ограничение прав и обременения объекта недвижимости: не зарегистрировано. <b>Собственность:</b> Ивановская область, запись регистрации права 37-37-05/160/2013-018 от 24.04.2013г., что подтверждается Выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2025-114593627 от 29.05.2025 г. Ограничение прав и обременения объекта недвижимости: не зарегистрировано.
<b>Цель оценки</b>		Определение рыночной стоимости.
<b>Законодательная база</b>		Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции).
<b>Вид определяемой стоимости</b>		Рыночная.
<b>Дата оценки</b>		09.06.2025 г.
<b>Специальные допущения</b>		Представлено в подп. 1.5. п. 1 настоящего Отчете об оценке.
<b>Иные существенные допущения</b>		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



	<p>пользователю визуального восприятия материала;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	На бумажном носителе, в одном экземпляре.
<b>Иная информация, предусмотренная ФСО</b>	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.

<b>Заказчик</b>	<p>Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница» <b>ОБУЗ «Кинешемская ЦРБ»</b> 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 20336Ц12040) 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 401028106453700000025 № казначейского счета 03224643240000003300 , код по сводному реестру 242Ц1204 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.

<b>Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке</b>	<p><b>ФИО:</b> Беляева Ирина Владимировна <b>Почтовый адрес оценщика:</b> пер. Степанова д.7, г. Наволоки, Кинешемский район, Ивановская область <b>Место нахождения оценщика:</b> ул. Маршала Василевского, д.33, оф. 77 г. Кинешма, Ивановская область 155006 <b>Номер контактного телефона:</b> +7 (903) 889-76-71 <b>Адрес электронной почты:</b> <a href="mailto:roskonsalting@yandex.ru">roskonsalting@yandex.ru</a></p>
<b>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	<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>
<b>Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП 608948 от 15.07.2004 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга.</p>
<b>Сведения об обязательном наличии квалификационного аттестата оценщика</b>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №044185-1 от 20.09.2024 г.</p>
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	<p>С 2004 г.</p>
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика</b>	<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.
<b>Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «РеалОптимСпецКонсалтинг» (ООО «Росконсалтинг»).</b>
<b>Реквизиты трудового договора, на основании которого работает оценщик и исполнитель</b>	Трудовой договор (контракт) с оценщиком от 26.07.2004 г.
<b>Сведения о юридическом лице (исполнителе), с которым у оценщиков заключен трудовой договор</b>	
<b>Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица</b>	Общество с ограниченной ответственностью «РеалОптимСпецКонсалтинг» (ООО «Росконсалтинг»).
<b>Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН</b>	ОГРН 1043700402844 дата присвоения ОГРН 23.07.2004 г.
<b>Адрес (местонахождение) организации</b>	155806, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д. 33, оф.77
<b>Сведения о страховании ответственности юридического лица</b>	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.
<b>Независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	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.
<b>Независимость оценщика</b>	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
<b>Контактная информация</b>	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 расположены объекты оценки, в настоящем отчете не производилась, поскольку оцениваемые нежилые здания стационара и пищеблока расположены 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 рыночной 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 послепологовый 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 — Нерешма 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<sup>[7]</sup>. 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<sup>[3]</sup>. 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<sup>[6]</sup>. В селе имелась телефонная станция.<sup>[источник не указан 601 день]</sup>

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)<sup>[8][2]</sup>. 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**

Именем 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.

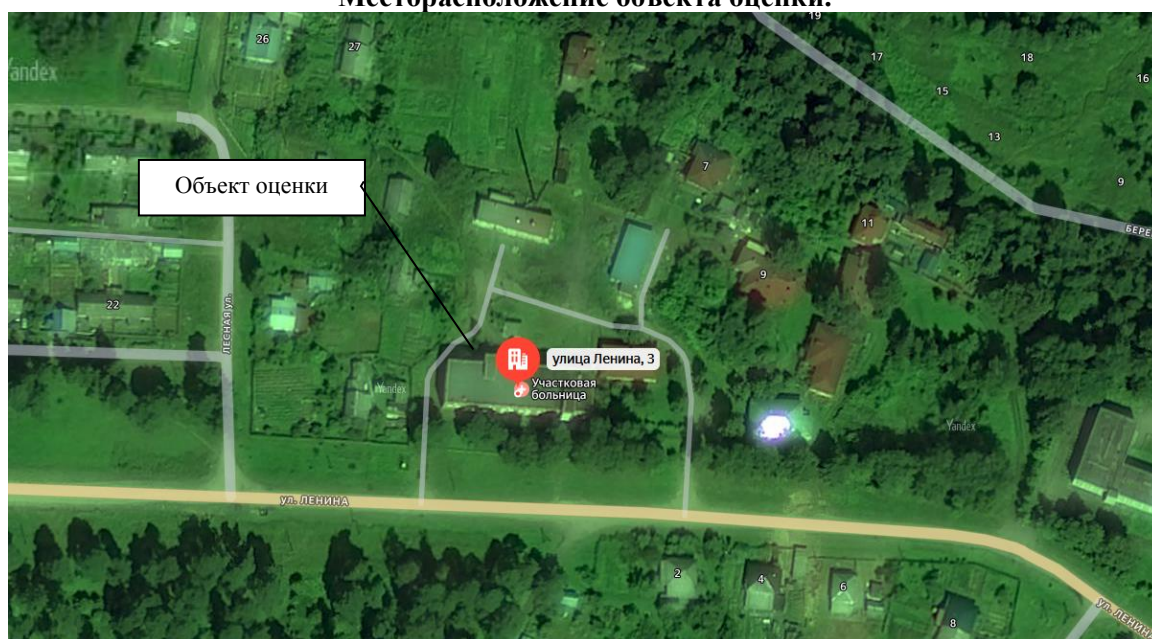
(источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Решма>).

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

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

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на нежилое здание стационара с кадастровым номером 37:07:032803:129 от 29.05.2025г. №КУВИ-001/2025-114593621.
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на нежилое здание пищеблока с кадастровым номером 37:07:032803:124 от 29.05.2025г. №КУВИ-001/2025-114593627.
- 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.
- Технический паспорт на нежилое здание - стационар от 15.03.2007 г.

### **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.**

Наименование	Нежилое здание - стационар	Нежилое здание - пищеблок
Площадь, кв. м	1631,1	117,4
Год завершения строительства объекта недвижимости	1991	1907
Этажность	3, в том числе подземных 1	1, в том числе подземных 0
Кадастровый номер	37:07:032803:129	37:07:032803:124
<b>Описание конструктивных элементов</b>		
Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
Фундамент (материал)	кирпичный ленточный	кирпичный ленточный
Наружные стены (материал)	кирпич	кирпич
Перегородки (материал)	кирпичные	кирпичные
Перекрытия (материал)	ж/б	деревянные оштукатуренные
Полы	линолеум, плитка	линолеум, плитка
Крыша	рулонная на битумной мастике	железная
Отделка стен	штукатурка, окраска, плитка	штукатурка, окраска, плитка
Отделка потолка	штукатурка, побелка	штукатурка, побелка
Проемы	деревянные	деревянные
<b>Инженерные сети</b>		
Отопление	центральное	Не функционируют, находятся в неудовлетворительном состоянии.
Водопровод	центральный	
Канализация	центральная	
Горячее водоснабжение	отсутствует	
Электроснабжение	имеется 220В	
Прочие работы (отмостки)	имеются	имеются

**Описание технических характеристик оцениваемого нежилого здания – стационар с кадастровым номером 37:07:032803:129**

Конструктивный элемент	Материал	Техническое состояние
Фундамент	кирпичный ленточный	Искривление, неравномерная осадка (общее состояние удовлетворительное)
Стены	кирпичные	Ослабление кирпичной кладки стен, выпадение

		кирпичей (общее состояние удовлетворительное)
Перекрытие	Сборное железобетонное	Трещины в плитах, отслоение штукатурки сырость, плесень (общее состояние удовлетворительное)
Перегородки	кирпичные	Выпучивание и заметное отклонение от вертикали, сквозные трещины, выпадение кирпичей (общее состояние неудовлетворительное)
Лестницы	железобетонные	Выбоины и сколы местами в ступенях, перила повреждены, лестничные площадки имеют трещины поперек рабочего пролета; в подступенках глубокие трещины (общее состояние удовлетворительное)
Крыша	рулонная	Массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие частей покрытия, ограждающая решетка разрушена (общее состояние неудовлетворительное)
Внутренние отделочные работы оцениваемого нежилого здания		
Полы	Линолеум, керамическая плитка	Загрязнение, стертость в ходовых местах, трещины, вспучивание, отсутствие полного прилегания, неровности, расхождение на стыках, материал пола истерт, порван. Разрушение покрытия и основания (общее состояние неудовлетворительное)
Заполнение оконных проемов	деревянные	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны (общее состояние удовлетворительное)
Заполнение дверных проемов	простые деревянные	Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком. (общее состояние неудовлетворительное)
Отделка стен	окраска	Массовые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой, Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания (общее состояние неудовлетворительное)
Отделка потолков	окраска	Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины (общее состояние неудовлетворительное)
Инженерные коммуникации оцениваемого нежилого здания		
Система электроснабжения	220В	Общее состояние неудовлетворительное, не функционируют, полная замена систем
Система отопления	центральное	
Система водоснабжения	центральное	
Система горячего водоснабжения	отсутствует	
Система газоснабжения	отсутствует	
Система канализации	центральная	
Телефон	отсутствует	
Радио	отсутствует	
Вентиляция	отсутствует	
Прочие работы		
Прочие работы	входные площадки,	общее состояние неудовлетворительное

	ОТМОСТКИ	
--	----------	--

**Описание технических характеристик оцениваемого нежилого здания – пищеблок с кадастровым номером 37:07:032803:124**

Конструктивный элемент	Материал	Техническое состояние
Фундамент	кирпичный ленточный	Искривление, неравномерная осадка (общее состояние удовлетворительное)
Стены	кирпичные	Ослабление кирпичной кладки стен, выпадение кирпичей (общее состояние удовлетворительное)
Перекрытие	деревянное оштукатуренное	Диагональные, продольные и поперечные трещины в перекрытии, заметный прогиб, временные подпорки, обнажение древесины балок, поражение гнилью и жучком (общее состояние неудовлетворительное)
Перегородки	кирпичные	Выпучивание и заметное отклонение от вертикали, сквозные трещины, выпадение кирпичей (общее состояние неудовлетворительное)
Крыша	железная	Ржавчина на поверхности кровли, свищи, пробоины; искривление и нарушение креплений ограждающей решетки; небольшое количество протечек (общее состояние удовлетворительное)
<b>Внутренние отделочные работы оцениваемого нежилого здания</b>		
Полы	Линолеум, керамическая плитка	Загрязнение, стертость в ходовых местах, трещины, вспучивание, отсутствие полного прилегания, неровности, расхождение на стыках, материал пола истерт, порван. Разрушение покрытия и основания (общее состояние неудовлетворительное)
Заполнение оконных проемов	деревянные	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны (общее состояние удовлетворительное)
Заполнение дверных проемов	простые деревянные	Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком. (общее состояние неудовлетворительное)
Отделка стен	окраска	Массовые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой, Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания (общее состояние неудовлетворительное)
Отделка потолков	окраска	Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины (общее состояние неудовлетворительное)
<b>Инженерные коммуникации оцениваемого нежилого здания</b>		
Система электроснабжения	220В	Общее состояние неудовлетворительное, не функционируют, полная замена систем
Система отопления	центральное	
Система водоснабжения	центральное	
Система горячего водоснабжения	отсутствует	
Система	отсутствует	



газоснабжения		
Система канализации	центральная	
Телефон	отсутствует	
Радио	отсутствует	
Вентиляция	отсутствует	
Прочие работы		
Прочие работы	входные площадки, отмостки	общее состояние неудовлетворительное

**Описание земельного участка.**

Кадастровый номер	37:07:032803:392
Площадь участка, м <sup>2</sup>	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. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ 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.

<b>Имущественные права на объекты оценки по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3</b>		
<b>Имущественные права на объект оценки – нежилое здание стационара с кадастровым номером 37:07:032803:129</b>		
<b>Вид права</b>	Оперативное управление	Собственность
<b>Правообладатель</b>	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница»	Ивановская область
<b>Регистрация права</b>	37-37-05/207/2013-374 от 19.07.2013г.	37-37-05/160/2013-020 от 24.04.2013г.
<b>Документы-основания</b>	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.	
<b>Ограничение прав и обременение</b>	Не зарегистрировано	

<b>объект недвижимости</b>		
<b>Имущественные права на объект оценки – нежилое здание пищеблока с кадастровым номером 37:07:032803:124</b>		
<b>Вид права</b>	Оперативное управление	Собственность
<b>Правообладатель</b>	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница»	Ивановская область
<b>Документы-основания</b>	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.	
<b>Регистрация права</b>	37-37-05/232/2013-561 от 13.09.2013г.	37-37-05/160/2013-018 от 24.04.2013г.
<b>Ограничение прав и обременение объект недвижимости</b>	Не зарегистрировано	

<b>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</b>		
<b>Вид права</b>	Собственность	Постоянное (бессрочное) пользование
<b>Правообладатель</b>	Ивановская область	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница»
<b>Документы-основания</b>	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.	
<b>Регистрация права</b>	37:07:032803:392-37/040/2023-2 от 07.03.2023г.	37:07:032803:392-37/040/2023-1 от 07.03.2023г.
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	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 перспективы 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.

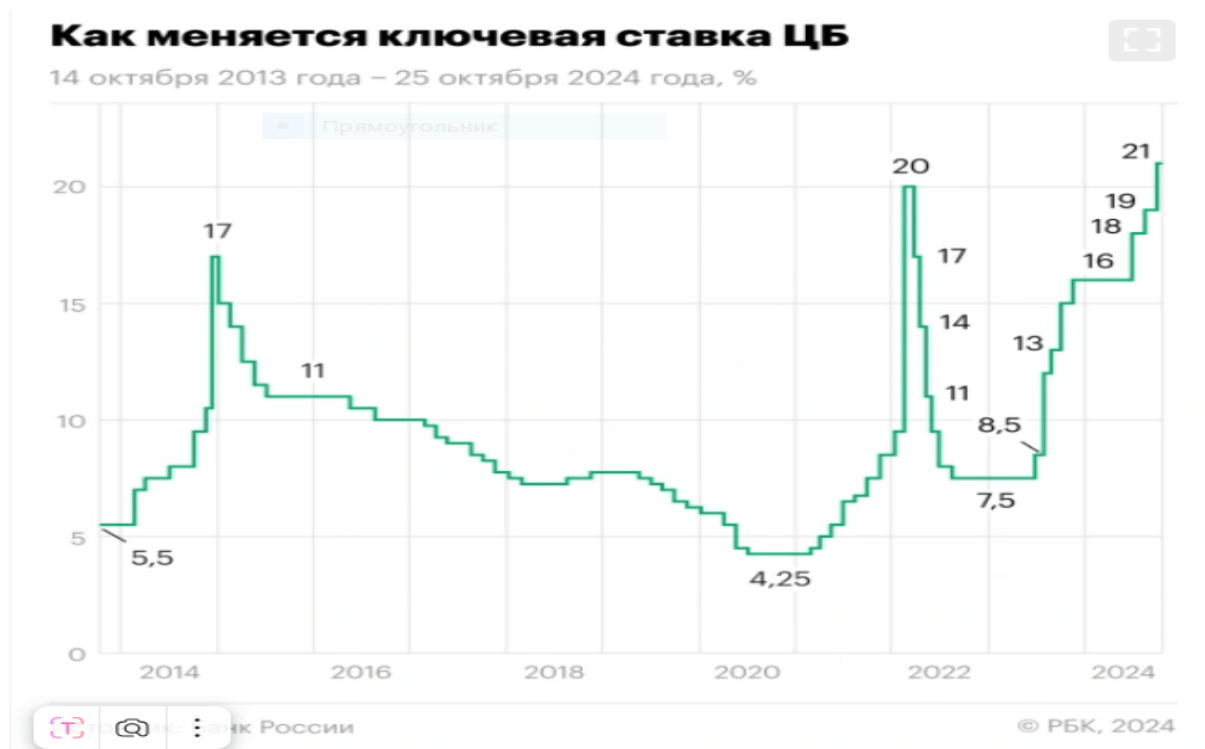
Стагфляция, банкротства и «обвал» инвестиций могут стать последствиями жесткой денежно-кредитной политики Банка России, считают в ЦМАКП. Глава ЦБ, наоборот, заявляла, что повышением ставки регулятор борется с риском стагфляции.

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 ЕВІТ, 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 Р300 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.
<b>Базовый вариант прогноза</b>	4,5%	4,0%	4,0%
<b>Консервативный вариант прогноза</b>	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.
<b>Базовый вариант прогноза</b>	6,1%	4,6%	3,4%
<b>Консервативный вариант прогноза</b>	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.
<b>Цены на газ</b>	10,3%	4,3%	4,0%
<b>Тарифы на электричество</b>	12,6%	5,2%	4,0%
<b>Общий платеж за коммуналку</b>	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%).

<b>Показатели</b>	<b>Январь - февраль 2025 года</b>	<b>в % к январю - февралю 2024 года</b>
<b>Индекс промышленного производства, %</b> в том числе:	-	<b>103,2</b>
добыча полезных ископаемых, %	-	<b>126,2</b>
обрабатывающие производства, %	-	99,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	<b>117,1</b>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	<b>100,0</b>
<b>Объем инвестиций в основной капитал</b> (январь – декабрь 2024 года), млн рублей	70 203,5	93,7
<b>Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м</b>	159,8	<b>176,5</b>
<b>Объём работ, выполненных по виду деятельности</b> <b>«строительство», млн рублей</b>	5 253,0	<b>140,4</b>



Показатели	Январь - февраль 2025 года	в % к январю - февралю 2024 года
<b>Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий</b> (январь – декабрь 2024 года), млн рублей	28 430,2	98,0
<b>Оборот розничной торговли, млн рублей</b>	50 472,0	<b>104,6</b>
<b>Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей</b>	<b>12 094,4</b>	<b>102,3</b>
<b>Оборот общественного питания, млн рублей</b>	1 720,5	<b>110,4</b>
<b>Индекс потребительских цен</b> (к январю –февралю 2024 года), %	-	110,8
<b>Индекс потребительских цен</b> (к декабрю 2024 года), %	-	102,9
<b>Среднемесячная заработная плата</b> (январь 2025 года), рублей	50 904,1	<b>117,7</b>
<b>Реальная заработная плата (январь 2025 года), %</b>	-	<b>106,5</b>
<b>Уровень безработицы к экономически активному населению на конец февраля, %</b>	<b>0,2</b>	-

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

### **3.2. 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 на дату оценки.**

Оценщиком проведен анализ рынка объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

Ввиду отсутствия в Ивановской области рынка продажи аналогичных нежилых зданий общественно-делового назначения, находящихся в схожем физическом состоянии, оценщиком в настоящем отчете не предоставлен рынок объектов недвижимости соответствующего назначения.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки: нежилого здания - стационар с кадастровым номером 37:07:032803:129 площадью 1631,1 кв. м. и нежилого здания – пищеблок с кадастровым номером 37:07:032803:124 площадью 117,4 кв. м. по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3 произведен затратным подходом.

#### **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:

<b>Показатель ликвидности</b>	<b>Высокая</b>	<b>Средняя</b>	<b>Низкая</b>
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

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: оцениваемые объекты расположены в сельской местности Кинешемского района Ивановской области – транспортная доступность к объекту оценки удовлетворительная;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого использования: оцениваемые объекты: нежилое здание стационара с кадастровым номером 37:07:032803:129 и нежилое здание пищеблока с кадастровым номером 37:07:032803:124 находятся в неудовлетворительном физическом состоянии;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов: на объекты оценки имеется правоустанавливающая и техническая документация;
- площадь объекта оценки: нежилое здание стационара имеет площадь 1631,1 кв. м, нежилое здание пищеблока имеет площадь 117,4 кв. м, которые на рынке нежилых объектов недвижимости Ивановского региона не пользуются спросом.
- потенциальные покупатели, условия продажи: потенциальными покупателями оцениваемых объектов могут быть любые юридические или физические 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 более 12 месяцев, поэтому степень ликвидности определяется как низкая.

### 3.3 Определение сегмента рынка.

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

*Земельные участки вне поселений - межселенные территории:*

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

*Жилье - жилые здания и помещения:*

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

*Коммерческая недвижимость:*

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

*Промышленная недвижимость:*

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

*Недвижимость социально-культурного назначения:*

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

**Классификация рынков недвижимости.**

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

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

1. Основная группа - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.

2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:

- агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;

- информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.

3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода - через перепродажу, аренду и т.д.

4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.

5. Организации, которые оказывают консулы анионные и финансовые услуги участникам

рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости ремонтные организации.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

8. Важный участник рынка недвижимости - государство, функция которого - регулировать рынок и устанавливать правила игры.

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

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

арендаторами в субаренду по согласованию с городским комитетом по управлению муниципальным имуществом.

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

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

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

Дальнейший анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации, в том числе о ценах предложения, об арендных ставках и условиях продажи объектов недвижимости. При разработке данного раздела были использованы обзоры периодической печати, информация из Интернет-ресурсов, а также устная информация, выявленная из интервью с заказчиком, риэлторами, управляющими недвижимостью.

**Объекты оценки относятся к сегменту рынка:**

- **нежилое здание (стационар)** с кадастровым номером 37:07:032803:129 площадью 1631,1 кв. м., по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Новая, ул. Ленина, д. 3 – **нежилое здание общественно-делового назначения Кинешемского района Ивановской области;**

- **нежилое здание (пищеблок)** с кадастровым номером 37:07:032803:124 площадью 117,4 кв. м., по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Новая, ул. Ленина, д. 3 – **нежилое здание общественно-делового назначения Кинешемского района Ивановской области.**

Данное предположение подтверждается фактическим назначением объектов на дату оценки, на дату оценки по назначению не используются.

#### **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.

Анализ НЭИ для объекта оценки в данном отчете не производился, в связи с тем, что в соответствии с техническим заданием, данным Заказчиком оценки, объекты недвижимости должны быть оценены в текущем состоянии.

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

### **Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.**

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

#### **Этапы оценки:**

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

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в

составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

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

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

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

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

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

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

#### **Анализ достаточности и достоверности информации.**

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

#### **Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки.**

Руководствуясь «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от

объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

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

### **Затратный подход.**

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

Расчет полной восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости.

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

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

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

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

- метод удельных затрат на единицу;



- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на 1 м<sup>2</sup> площади или на 1 м<sup>3</sup> объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем - получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

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

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

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

Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + ПВС * (1 - И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ})(1 - У_{фун})(1 - У_{э}), \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость;

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

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

И<sub>Σ</sub> - суммарный износ;

И<sub>физ</sub> – физический износ;

У<sub>фун</sub> – функциональное устаревание;

У<sub>э</sub> – экономическое (внешнее) устаревание.

*Объект оценки – это объекты недвижимости, состоящие из нежилых зданий общественно-делового назначения. Оценщику предоставлена вся техническая документация, необходимая для расчета рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом методом сравнительной единицы.*

### Сравнительный подход.

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

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

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

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

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

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

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

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

### Доходный подход.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

*В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Оцениваемые нежилые здания находятся в неудовлетворительном физическом состоянии, требующем капитального ремонта, а значит, доход они могут принести минимальный.*

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

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

## **6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ.**

#### **Затратный подход.**

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

В общем случае стоимость недвижимого объекта (здания или сооружения) по затратному подходу ( $C^{\text{ЗАТР}}$ ) определяется:

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

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

$I_{\text{сов}}$  – совокупный износ объекта недвижимости (%),

$\text{ПП}$  – прибыль предпринимателя (%),

$\text{НДС}$  – налог на добавленную стоимость (%),

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

$\text{НДС}$  – налог на добавленную стоимость (%).

#### **ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

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

В данном отчете стоимость строительства оценивается по восстановительной стоимости.

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

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

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

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

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

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

$$CB = Co * K_{\text{ТЕР}} * K_{\text{2020-до}} * K_{\text{кр}} * V (S.L.N),$$

где:

**CB** - стоимость воспроизводства оцениваемого объекта;

**Co** - восстановительная стоимость удельной единицы оцениваемого объекта в рублях в ценах 2020 г.;

**K<sub>ТЕР</sub>** - коэффициент пересчета из цен федерального уровня в цены территориального уровня, в нашем расчете принимаем:

**K<sub>ТЕР</sub>** = согласно данным Справочника оценщика КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», 2020 г., раздел 8.2.1 стр. 177: **0,878**;

**K<sub>2020-до</sub>** – коэффициент перерасчета из цен 2020 г. в цены на дату оценки;

В нашем случае расчет производим по уровню инфляции с января 2020 года по июнь 2025 года, который составляет 54,40 % или коэффициент равный 1,544;

**K<sub>кр</sub>** - поправочный коэффициент на сейсмический район согласно Справочнику оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», укрупненные показатели стоимости строительства, 2020 г., раздел 1 стр. 41;

**V** - строительный объем 1 м<sup>3</sup>

**S** - общая площадь оцениваемого объекта, м (или 100 м<sup>2</sup>);

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

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

Региональный коэффициент по Ивановской области  
(КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», 2020 г., раздел 8.2.1, стр. 177).

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА										
8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ										
на 01.10.2020 года										
Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2										
Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,954	0,849	0,874	1,017	0,875	0,874	0,879	0,886	0,932	1,028
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,028	0,902	0,944	0,856	0,914	0,937	0,926	0,940	0,952	1,006
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,253	1,099	1,150	1,043	1,115	1,142	1,129	1,146	1,160	1,227
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,091	0,905	1,030	0,992	0,956	0,973	0,963	0,961	0,989	1,116
Архангельская область (севернее Поляр. круга)	1,328	1,102	1,253	1,207	1,164	1,184	1,173	1,170	1,204	1,359
Вологодская область	0,888	0,775	0,813	0,824	0,800	0,811	0,815	0,843	0,832	0,845
Мурманская область *	1,244	1,095	1,209	1,034	1,136	1,155	1,141	1,133	1,166	1,221
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,048	0,987	1,054	0,891	1,020	1,027	1,013	1,030	1,016	1,020
Ленинградская область	1,011	0,901	1,032	0,795	0,934	0,959	0,945	0,953	0,954	0,967
Новгородская область	0,841	0,772	0,762	0,788	0,769	0,803	0,791	0,809	0,810	0,812
Псковская область	0,738	0,652	0,642	0,725	0,665	0,686	0,691	0,731	0,739	0,746
Центральный район										
Брянская область	0,722	0,690	0,627	0,716	0,670	0,705	0,697	0,731	0,724	0,692
Владимирская область	0,833	0,784	0,726	0,776	0,745	0,782	0,765	0,785	0,787	0,846
Ивановская область	0,878	0,773	0,754	0,831	0,760	0,772	0,763	0,798	0,814	0,814
Калужская область	0,850	0,769	0,804	0,730	0,792	0,814	0,800	0,824	0,837	0,838
Костромская область	0,705	0,626	0,608	0,642	0,646	0,674	0,674	0,708	0,679	0,683
г. Москва	1,085	1,059	1,163	0,914	1,089	1,111	1,103	1,070	1,153	1,138
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,729	0,725	0,660	0,742	0,695	0,731	0,718	0,748	0,737	0,727

177

8

Региональные  
коэффициенты  
КО-ИНВЕСТ

Оценщик допустил изменение уровня цен на уровне инфляции по России, полученные через Инфляционный калькулятор, находящийся на сайте <https://уровень-инфляции.рф>. Все данные, используемые в расчетах, основаны на индексах потребительских цен на товары и услуги, которые публикуются Федеральной службой государственной статистики ([https://rosstat.gov.ru/labor\\_market\\_employment\\_salaries](https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries)).

Калькулятор инфляции

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

Начальный месяц:

2020

▼

Январь

▼

Конечный месяц:

2025

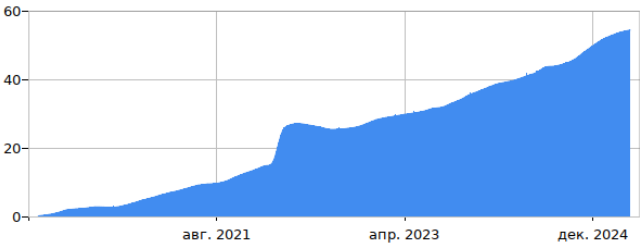
▼

Июнь

▼

Рассчитать

54.40 %



Прогрессирующий уровень инфляции с янв. 2020 по июнь 2025, Россия, %  
уровень-инфляции.рф

## Расчет восстановительной стоимости нежилых зданий

№ п/ п	Наименован ие объекта оценки	Адрес	Основной показа- тель стоимости для расчета (объем, в куб. м)	Восстанови- тельная стоимость объекта по данным Справочни-ка КО-ИНВЕСТ «Общественн ые здания» 2020, (руб. на 1 куб. м)	№ таблицы Справочник а КО- ИНВЕСТ 2020 «Обществен ные здания»	Восстановите- льная стоимость в ценах 2020 г., руб.	К 2020-до	К ТЕР	К кр	Кv	Восстано- вительная стоимость, руб.	Восстано- вительная стоимость с учетом НДС 20%, руб.
1	Нежилое здание склада – стационар, кадастровый номер 37:07:032803: 129	Ивановская область, Кинешемски й район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3	4553	13946	ruO3.01.000.0 060	63496138	1,544	0,878	1	0,87	74887335	89 864 802
2	Нежилое здание склада – пищеблок, кадастровый номер 37:07:032803: 124		517	13390	ruO3.01.000.0 065	6922630	1,544	0,878	1	1,22	11449137	13 738 965
Итого:												103 603 767

## ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2020

ПИЩЕБЛОК (БОЛЬНИЦЫ)										Высота, м: 4.4				КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные блоки / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / из гипсовых плит / из шлакобетонных плит ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные										КРОВЛЯ - Два слоя рубероида ПОЛЫ - Керамическая плитка / линолеум / цементные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Обыкновенная ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Лицевой керамический кирпич								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
<a href="#">ruO3.01.000.0065</a>	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Учтена стоимость лифтов - 13.10 %, холодильных установок - 3.20 %									*5000		Econom	РУБ. на 1 м3	13 390				
<a href="#">ruO3.01.000.0066</a>	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Учтена стоимость лифтов - 5.70 %, холодильных установок - 1.30 %									*7500		Econom	РУБ. на 1 м3	13 297				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБЫНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
<a href="#">ruO3.01.000.0065</a>	803,8 6,00%		2274,7 16,99%	671,4 5,01%	1470,3 10,98%	1338,0 9,99%		803,8 6,00%	671,4 5,01%	803,8 6,00%	534,2 3,99%		790,6 5,90%	309,0 2,31%	724,4 5,41%	13,1 0,10%	2181,5 16,29%	13390,0 100,00%
<a href="#">ruO3.01.000.0066</a>	397,5 2,99%		2394,2 18,01%	799,4 6,01%	1329,2 10,00%	1064,1 8,00%		397,5 2,99%	1196,9 9,00%	931,7 7,01%	1064,1 8,00%		1316,1 9,90%	410,6 3,09%	1011,1 7,60%	53,0 0,40%	931,8 7,01%	13297,0 100,00%



## ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на **01.01.2020**

БОЛЬНИЦА (ЛЕЧЕБНЫЙ КОРПУС)										Высота, м: 4.4				КС-1				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / деревянные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные										КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Деревянные / линолеум / керамическая плитка ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Улучшенная ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Штукатурка / окраска								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
<a href="#">ru03.01.000.0060</a>										1000				Econom	РУБ. на 1 м3		13 946	
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
<a href="#">ru03.01.000.0060</a>	556,6		976,0	556,6	419,4	4884,7		1395,4	1254,3	976,0	697,7		1408,6	375,1	419,4	26,3		13946,0
	3,99%		7,00%	3,99%	3,01%	35,03%		10,01%	8,99%	7,00%	5,00%		10,10%	2,69%	3,01%	0,19%		100,00%

**Объем нежилого здания стационара с кадастровым номером 37:07:032803:129 – 4553 куб. м, а объем здания объекта-аналога 100 куб. м.**

**Коэффициент на разницу в объеме для нежилого здания стационара определяем следующим расчетом:  $4553/1000 = 4,6$ . Корректировка применяется согласно Справочнику КО-ИНВЕСТ 2020 «Складские здания и сооружения», стр. 39, данному соотношению в ниже приведенной таблице соответствует коэффициент 0,87 (Кв.).**

**Объем нежилого здания пищеблока с кадастровым номером 37:07:032803:124 – 517 куб. м, а объем здания объекта-аналога 5000 куб. м.**

**Коэффициент на разницу в объеме для нежилого здания пищеблока определяем следующим расчетом:  $517/5000 = 0,10$ . Корректировка применяется согласно Справочнику КО-ИНВЕСТ 2020 «Складские здания и сооружения», стр. 39, данному соотношению в ниже приведенной таблице соответствует коэффициент 1,22 (Кв.).**

#### **Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>)**

Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием  $V_0$ ,  $S_0$  соответственно и ближайшим параметром из справочника  $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$  определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	$K_0$	$S_0/S_{спр}$	$K_0$
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА.**

**Износ** - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

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

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

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

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

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

При использовании данной методики физический износ определяется по формуле:

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

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

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

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

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

**ТАБЛИЦЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА КОНСТРУКЦИЙ И ЭЛЕМЕНТОВ  
(ВСН 53-86 (Р) «Правила оценки физического износа») нежилого здания стационара с  
кадастровым номером 37:07:032803:129**

**Фундаменты ленточные каменные**

<b>Признаки износа</b>	<b>Количественная оценка</b>	<b>Физический износ, %</b>	<b>Примерный состав работ</b>
Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа	Ширина трещин до 2 мм	0-20	Расшивка трещин
Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента	То же, до 5 мм	21-40	Укрепление кладки, ремонт горизонтальной изоляции
Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе, с развитием на всю высоту здания, выпучивание полов и стен подвала	Неравномерная осадка с общим прогибом стены до 0,02 ее длины	41-60	Усиление, замена отдельных участков кладки, восстановление горизонтальной и вертикальной гидроизоляции, устройство горизонтальных поясов жесткости
Массовые прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания, значительное выпирание грунта и разрушение стен подвала	Прогиб стены более 0,02 ее длины	61-80	Полная замена фундаментов

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние фундамента оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 41 до 60%. Физический износ принимаем равным 60%.

**Стены кирпичные**

<b>Признаки износа</b>	<b>Количественная оценка</b>	<b>Физический износ, %</b>	<b>Примерный состав работ</b>
Отдельные трещины и выбоины	Ширина трещины до 1 мм	0-10	Заделка трещин и выбоин
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10%	11-20	Ремонт штукатурки или расшивка швов, очистка фасадов
Отслоение и отпадение	Глубина разрушения	21-30	Ремонт штукатурки и

штукатурки стен, карнизов и перемычек, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен	швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 мм		кирпичной кладки, подмазка швов, очистка фасада, ремонт карниза и перемычек
Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высолы и следы увлажнения	Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50%	31-40	Ремонт поврежденных участков стен, карнизов, перемычек
Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен	Отклонение стены от вертикали в пределах помещения более 1/200 длины деформируемого участка	41-50	Крепление стен поясами, рандбалками, тяжами и т.п., усиление простенков
Массовое прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен	Выпучивание с прогибом более 1/200 длины деформируемого участка	51-60	Перекладка до 50% объема стен, усиление и крепление остальных участков стен
Разрушение кладки местами	-	61-70	Полная перекладка стен

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние наружных стен оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 51 до 60%. Физический износ принимаем равным 55,5% (среднее значение диапазона).

#### Перегородки кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы	Трещины шириной до 2 мм. Повреждение на площади до 10%	0-40	Заделка трещин и сколов
Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	Ширина трещин на поверхности до 2 мм, в сопряжениях ширина трещин до 10 мм	41-60	Расчистка поверхности и расшивка трещин
Выпучивание и заметное отклонение от вертикали, сквозные трещины, выпадение кирпичей	Выпучивание более 1/100 длины деформированного участка. Отклонение от вертикали до 1/100 высоты помещения	61-80	Полная замена перегородок

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние перегородок оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 41 до 60%. Физический износ принимаем равным 50,5% (среднее значение диапазона).

#### Перекрытия из сборного железобетонного настила

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
-----------------	-----------------------	---------------------	------------------------

Трещины в швах между плитами	Ширина трещин до 2 мм	0-10	Расшивка швов
Незначительное смещение плит относительно одна другой по высоте вследствие деформаций, отслоение выравнивающего слоя в заделке швов	Смещение плит до 1,5 см. Повреждения на площади до 10%	11-20	Выравнивание поверхности потолка
Значительное смещение плит перекрытий относительно друг друга по высоте, следы протечек в местах опирания плит на наружные стены	Смещение плит по высоте до 3 см. Повреждения на площади до 20%	21-30	Выравнивание поверхности потолка с установкой арматурных сеток, устройство цементно-песчаных пробок в пустотах настила на опорной части
Трещины в плитах, следы протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания	Ширина трещин до 1 мм	31-40	Укрепление мест опирания плит. Заделка пустот в торцах в местах опирания на наружные стены
Поперечные трещины в плитах без оголения арматуры, прогиб	Ширина трещин до 2 мм. Прогиб до 1/100 пролета	41-50	Усиление плит, заделка трещин
Глубокие поперечные трещины с оголением арматуры, прогиб	Ширина трещин более 2 мм. Прогиб до 1/80 пролета	51-60	Усиление плит и мест опирания, заделка трещин
Множественные глубокие трещины в плитах, смещение плит из плоскости, заметны прогиб плит	Прогиб более 1/80 пролета	61-80	Полная замена перекрытия

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние перекрытий оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 51 до 60%. Физический износ принимаем равным 55,5% (среднее значение диапазона).

#### Кровли рулонные

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогиб настенных желобов	0-20	Ремонт кровли местами
Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами верхнего слоя кровли, требующие замены до 10% кровли); ржавление и значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки; проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям; повреждение деталей водоприемного устройства (в плоских крышах)	21-40	Смена верхнего слоя рубероида с разрезкой вздувшихся мест и дополнительно покрытием и еще одним слоем; ремонт желобов, решеток и водоприемных устройств
Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие	41-60	Ремонт кровли с покрытием двумя

замены от 10 до 25% кровельного покрытия; ржавление и разрушение настенных желобов или водоприемных устройств, свесов и компенсаторов; роточки кровли местами; массовые повреждения ограждающей решетки		слоями рубероида; смена желобов, свесов и компенсаторов, покрытий парапетов и т.п.; ремонт ограждающей решетки
Массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие частей покрытия, ограждающая решетка разрушена	61-80	Полная замена кровли

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние кровли оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 61 до 80%. Физический износ принимаем равным 70,5% (среднее значение диапазона).

#### Лестницы железобетонные

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Редкие трещины на ступенях, отдельные повреждения перил	Ширина трещин до 1 мм	0-20	Затирка трещин, ремонт перил
Выбоины и сколы местами в ступенях, перила повреждены, лестничные площадки имеют трещины поперек рабочего пролета	То же, до 2 мм	21-40	Заделка отбитых мест, ремонт перил. Усиление железобетонных лестничных площадок
В подступенках глубокие трещины, отдельные проступи отпали, маршевые плиты (косоуры) имеют трещины и обнажение арматуры, прогиб косоуров (маршей)	Ширина трещин 2 мм. Прогиб косоуров (маршей) до 1/200 пролета	41-60	Усиление подступенков, заделка разрушенных мест и замена местами проступей, усиление маршевых плит (косоуров)
Марши и площадки имеют прогибы и местные разрушения, трещины в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, ограждающие решетки расшатаны и местами отсутствуют, пользование лестницей опасно	Прогиб до 1/150 пролета	61-80	Полная замена лестницы

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние лестниц оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 41 до 60%. Физический износ принимаем равным 60%.

#### Полы из рулонных материалов

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отставание материала в стыках и вздутие местами, мелкие повреждения плитусов	0-20	Подклейка материала, ремонт плитуса с добавлением нового материала до 20%
Истертость материала у дверей и в ходовых местах	21-40	Постановка заплат в истертых местах и замена истертых полотен

Материал пола истерт, пробит, порван по всей площади помещения, просадки основания местами до 10% площади пола	41-60	Полная замена покрытия пола с использованием части старого материала
Основание пола просело и разрушено на площади более 10%	61-80	Ремонт основания или полная его замена, устройство чистого пола

**Полы из керамических плиток**

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20%	0-20	Замена отдельных плиток
Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставание на площади от 20 до 50%	21-40	Частичная замена покрытия с добавлением плиток местами
Отсутствие плиток местами: выбоины в основании на площади свыше 50%, в санузлах возможны протечки через междуэтажное перекрытие	41-60	Замена плиток на площади пола более 50%, ремонт основания
Полное разрушение покрытия и основания, массовые протечки в санузлах через междуэтажное перекрытие	61-80	-

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние полов оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 61 до 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как необходима полная замена.

**Оконные блоки деревянные**

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах. Замазка местами отстала, частично отсутствуют штапики, трещины стекол, мелкие повреждения отливов	0-20	Конопатка сопряжений коробок со стенами. Восстановление отсутствующих штапиков, замазки, стекол, отливов с добавлением нового материала до 15%
Оконные переплеты рассохлись, покособились и расшатаны, в углах; часть приборов повреждена или отсутствует; отсутствие остекления, отливов	21-40	Ремонт переплетов; укрепление соединений накладками, восстановление остекления с добавлением нового материала до 30%
Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны	41-60	Ремонт переплетов, коробки и подоконной доски с добавлением нового материала
Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены	61-80	Полная замена оконных блоков

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние оконных блоков оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 61 до 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как необходима полная замена.

**Двери деревянные**

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
-----------------	---------------------	------------------------

Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах	0-20	Уплотнение сопряжений, постановка дополнительных накладок с острожкой
Дверные полотна осели или имеют плохой притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны, дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены	21-40	Ремонт дверных полотен и коробок с заменой до 50% приборов
Коробки местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена	41-60	Ремонт дверных коробок и полотен, замена разрушенных частей
Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гниль. И жучком	61-80	Полная замена заполнений проемов

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние дверей оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 61 до 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как необходима полная замена.

#### Окраска водными составами

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосяные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен	0-20	-
Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден	21-40	Промывка поверхности и окраска за один раз
Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия	41-60	Промывка поверхности, шпаклевка отдельных мест до 10%, окраска за два раза
Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины	61-80	Полная перекраска с подготовкой поверхности

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние окраски стен и потолка водными составами оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние отделки находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

#### Окраска масляная

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины	0-20	-
Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки	21-40	Промывка поверхности и окраска за один раз
Сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 10% поверхности	41-60	Окраска местами за два раза и полностью за один раз, с подготовкой поверхности местами до 20%
Массовые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой	61-80	Полная перекраска с подготовкой поверхности



Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние окраски стен и потолка масляными составами оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние отделки находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

#### Облицовка керамическими плитками

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Мелкие трещины и сколы в плитках	0-20	Затирка отдельных сколов
Частичное выпадение или неплотное прилегание плиток на площади до 50% облицовки	21-40	Замена отдельными местами глазурованных плиток более 10 шт в одном месте
Отсутствие плиток на площади до 50%, неплотное прилегание плиток на площади более 50% облицовки	41-60	Замена облицовки с использованием старых плиток до 25%
Массовое отсутствие плиток, сохранившиеся плитки легко снимаются, раствор основания разрушен	61-80	Полная замена облицовки без использования старых плиток, восстановление основания

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние облицовки стен керамическими плитками оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние отделки находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

#### Штукатурка

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Волосяные трещины и сколы местами	0-10	Затирка местами со шпаклевкой
Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами	11-20	Затирка штукатурки местами
Отставание или отбитые места площадью менее 1 м <sup>2</sup> до 5% площади поверхности	21-30	Ремонт штукатурки местами до 1 м <sup>2</sup> на площади до 5%
Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, менее 10 м <sup>2</sup> на площади до 25%	31-40	Ремонт штукатурки с подготовкой поверхности
Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, более 10 м <sup>2</sup> на площади до 50%	41-50	Ремонт штукатурки с подготовкой поверхности
Отпадение штукатурки и листов большими массивами на площади более 50%, при простукивании легко отстает или разбирается руками	51-60	Полная замена штукатурки без подготовки поверхности
Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания	61-70	Полная замена штукатурки с подготовкой поверхности (подбивка дроби, сетки и т.п.)

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние штукатурки оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние отделки находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

#### Система центрального отопления

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в	0-20	Замена прокладок, набивка сальников, восстановление теплоизоляции труб (местами)

отдельных местах		
Капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов и в секциях отопительных приборов; отдельные хомуты на стояках и магистралях; значительные нарушения теплоизоляции магистралей; следы ремонта калориферов	21-40	Частичная замена запорной арматуры, отдельных отопительных приборов, замена отдельных стояков и отдельных участков магистралей; восстановление теплоизоляции; ремонт и наладка калориферов
Капельные течи в отопительных приборах и местах их врезки; следы протечек в отопительных приборах, следы их восстановления, большое количество хомутов на стояках и магистралях, следы их ремонта отдельными местами и выборочной заменой; коррозия трубопроводов магистралей; неудовлетворительная работа калориферов	41-60	Замена магистралей, частичная замена стояков и отопительных приборов, восстановление теплоизоляции, замена калориферов
Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной, следы ремонта отдельными местами (хомуты, заварка), неудовлетворительная работа отопительных приборов и запорной арматуры, их закипание; значительное нарушение теплоизоляции трубопроводов	61-80	Полная замена системы

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние системы отопления оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние системы находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

#### Система холодного водоснабжения

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, в некоторых смывных бачках имеются утечки воды, повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах	0-20	Набивка сальников, смена прокладок в запорной арматуре, ремонт и регулировка смывных бачков
Капельные течи в местах врезки кранов и запорной арматуры; отдельные повреждения трубопроводов (свищи, течи); поражение коррозией отдельных участков трубопроводов; утечки воды в 20% приборов и смывных бачков	21-40	Частичная замена кранов и запорной арматуры, ремонт отдельных участков трубопроводов, восстановление окраски трубопроводов
Расстройство арматуры и смывных бачков (до 40%); следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов; повреждение до 10% смывных бачков (трещины, потеря крышек, рукояток)	41-60	Замена запорной арматуры, частичная замена смывных бачков, замена отдельных участков трубопроводов, окраска трубопроводов
Полное расстройство системы, выход из строя запорной арматуры, большое количество хомутов, следы замены отдельными местами трубопроводов, большая коррозия элементов системы,	61-80	Полная замена системы

повреждение до 30% смывных бачков

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние системы холодного водоснабжения оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние системы находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

#### Система канализации и водостоков

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление мест присоединения приборов; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн на площади до 10% их поверхности; трещины в трубопроводах из полимерных материалов	0-20	Уплотнение соединений, ремонт труб местами
Наличие течи в местах присоединения приборов до 10% всего количества; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн до 20% их поверхности; повреждение керамических умывальников и унитазов (сколы, трещины, выбоины) до 10% их количества; повреждения отдельных чугунных трубопроводов ; значительное повреждение трубопроводов из полимерных материалов	21-40	Заделка мест присоединений приборов и ремонт чугунных трубопроводов в отдельных местах, частичная замена перхлорвиниловых (ПХВ) трубопроводов; замена отдельных приборов
Массовые течи в местах присоединения приборов; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, ванн, умывальников до 30% их поверхности; повреждение керамических умывальников и унитазов до 20% их количества; повреждение чугунных трубопроводов, массовые повреждения трубопроводов из полимерных материалов	41-60	Частичная замена трубопроводов и приборов, замена ПХВ трубопроводов
Неисправность системы; повсеместные повреждения приборов; следы ремонтов (хомуты, заделка и замена отдельных участков)	61-80	Полная замена системы

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние системы канализации и водостоков оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние системы находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

#### Система электрооборудования

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Неисправность, ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.); следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек	0-20	Установка недостающих приборов, крепление приборов, ремонт шкафов
Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных	21-40	Замена отдельных участков сетей и приборов; ремонт ВРУ

местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ)		
Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок, неисправность ВРУ	41-60	Замена отдельных участков сетей, приборов, ВРУ, замена открытой проводки
Неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ; отсутствие части приборов; оголение проводов; следы больших ремонтов (провесы проводов, повреждения шкафов, щитков, ВРУ)	61-80	Полная замена системы

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние системы электрооборудования оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние системы находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

**Конструктивное исполнение нежилого здания – стационар с кадастровым номером 37:07:032803:129.**

**Удельный вес отдельной конструкции взят из Справочника  
КО-ИНВЕСТ 2020 «Общественные здания» табл. гл ОЗ.01.000.0060 стр. 97**

Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Повреждения конструктивных элементов, %	Повреждения строения, %
Фундаменты, подземная часть	3,99	60,0	2,39
Стены наружные, возможна отделка	7,00	55,5	3,89
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	3,99	50,5	2,01
Перекрытия покрытие	3,01	55,5	1,67
Кровля	35,03	70,5	24,70
Проемы	10,01	100	10,01
Полы	8,99	100	8,99
Внутренняя отделка	7,00	100	7,00
Прочие конструкции	5,00	60	3,00
Отопление, вентиляция и кондиционирование	10,10	100	10,10
Водоснабжение и канализация	2,69	100	2,69
Электроснабжение и освещение	3,01	100	3,01
Слаботочные системы	0,19	100	0,19
<b>Всего:</b>	<b>100,00</b>		<b>79,65</b>

*Таким образом, физический износ оцениваемого нежилого здания – стационар, составляет с учетом округления 79,65%.*

**ТАБЛИЦЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА КОНСТРУКЦИЙ И ЭЛЕМЕНТОВ  
(ВСН 53-86 (Р) «Правила оценки физического износа») нежилого здания пищеблока с  
кадастровым номером 37:07:032803:124**

**Фундаменты ленточные каменные**

<b>Признаки износа</b>	<b>Количественная оценка</b>	<b>Физический износ, %</b>	<b>Примерный состав работ</b>
Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа	Ширина трещин до 2 мм	0-20	Расшивка трещин
Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента	То же, до 5 мм	21-40	Укрепление кладки, ремонт горизонтальной изоляции
Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе, с развитием на всю высоту здания, выпучивание полов и стен подвала	Неравномерная осадка с общим прогибом стены до 0,02 ее длины	41-60	Усиление, замена отдельных участков кладки, восстановление горизонтальной и вертикальной гидроизоляции, устройство горизонтальных поясов жесткости
Массовые прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания, значительное выпирание грунта и разрушение стен подвала	Прогиб стены более 0,02 ее длины	61-80	Полная замена фундаментов

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние фундамента оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 41 до 60%. Физический износ принимаем равным 60%.

**Стены кирпичные**

<b>Признаки износа</b>	<b>Количественная оценка</b>	<b>Физический износ, %</b>	<b>Примерный состав работ</b>
Отдельные трещины и выбоины	Ширина трещины до 1 мм	0-10	Заделка трещин и выбоин
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10%	11-20	Ремонт штукатурки или расшивка швов, очистка фасадов
Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен	Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 мм	21-30	Ремонт штукатурки и кирпичной кладки, подмазка швов, очистка фасада, ремонт карниза и перемычек
Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной	Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50%	31-40	Ремонт поврежденных участков стен,

кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высолы и следы увлажнения			карнизов, перемычек
Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен	Отклонение стены от вертикали в пределах помещения более 1/200 длины деформируемого участка	41-50	Крепление стен поясами, рандбалками, тяжами и т.п., усиление простенков
Массовое прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен	Выпучивание с прогибом более 1/200 длины деформируемого участка	51-60	Перекладка до 50% объема стен, усиление и крепление остальных участков стен
Разрушение кладки местами	-	61-70	Полная перекладка стен

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние наружных стен оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 51 до 60%. Физический износ принимаем равным 55,5% (среднее значение диапазона).

#### Перегородки кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы	Трещины шириной до 2 мм. Повреждение на площади до 10%	0-40	Заделка трещин и сколов
Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	Ширина трещин на поверхности до 2 мм, в сопряжениях ширина трещин до 10 мм	41-60	Расчистка поверхности и расшивка трещин
Выпучивание и заметное отклонение от вертикали, сквозные трещины, выпадение кирпичей	Выпучивание более 1/100 длины деформированного участка. Отклонение от вертикали до 1/100 высоты помещения	61-80	Полная замена перегородок

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние перегородок оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 41 до 60%. Физический износ принимаем равным 60%.

#### Перекрытия деревянные оштукатуренные

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Усадочные трещины в штукатурном слое, частичное отслоение штукатурки	Ширина трещин до 0,5 мм. Суммарная длина трещин на 1 м <sup>2</sup> до 0,5 мм	0-10	Затирка трещин и восстановление штукатурного слоя
Усадочные трещины, отпадение и отслоение штукатурки, глухой стук при простукивании	Ширина трещин до 1 мм. Суммарная длина трещин на 1 м <sup>2</sup> до 1м	11-20	Восстановление штукатурки, мелкий ремонт наката
Следы протечек на потолке, перенасыщение засыпки	Повреждения на площади до 20%	21-30	Смена негодной обмазки и засыпки

влажностью, отдельные участки которой слежались, обмазка местами разрушилась			или ее рыхление и досыпка, очистка и антисептирование древесины
Ощутимая зыбкость, диагональные трещины на потолке	-	31-40	Усиление балок, частичная замена наката
Глубокие трещины в местах сопряжений балок с несущими стенами, следы увлажнений	-	41-50	Вскрытие части перекрытия, усиление концов балок и частичная замена наката
Глубокие трещины в перекрытии, наличие временных креплений в отдельных местах	-	51-60	Усиление и частичная замена балок
Диагональные, продольные и поперечные трещины в перекрытии, заметный прогиб, временные подпорки, обнажение древесины балок, поражение гнилью и жучком	Прогиб потолка до 1/100 пролета	61-70	Полная замена перекрытия
Конструкция на грани разрушения, коотрое местами уже началось	-	71-80	-

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние перекрытий оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 41 до 60%. Физический износ принимаем равным 60%.

#### Кровли стальные

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление крепления отдельных листов к обрешетке, отдельные протечки	0-20	Постановка заплат и заделка свищей в местах повреждений, крепление кляммерами
Неплотности фальцев, пробоины и нарушение примыканий к выступающим частям местами; просветы при осмотре со стороны чердака; повреждения настенных желобов	21-40	Постановка заплат, смена отдельных листов до 10% площади кровли; обжатие фальцев, заделка свищей, ремонт настенных желобов и разжелобков
Ржавчина на поверхности кровли, свищи, пробоины; искривление и нарушение креплений ограждающей решетки; большое количество протечек	41-60	Замена настенных желобов, разжелобков и рядового покрытия от 10 до 25% площади кровли; ремонт ограждающей решетки
Массовые протечки, сильная ржавчина на поверхности кровли со стороны чердака, разрушение фальцев, большое количество заплат на кровле, разрушение ограждающей решетки	61-80	Полная замена кровли

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние кровли оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 41 до 60%. Физический износ принимаем равным 60%.

**Полы из рулонных материалов**

<b>Признаки износа</b>	<b>Физический износ, %</b>	<b>Примерный состав работ</b>
Отставание материала в стыках и вздутие местами, мелкие повреждения плитусов	0-20	Подклейка материала, ремонт плитуса с добавлением нового материала до 20%
Истертость материала у дверей и в ходовых местах	21-40	Постановка заплат в истертых местах и замена истертых полотен
Материал пола истерт, пробит, порван по всей площади помещения, просадки основания местами до 10% площади пола	41-60	Полная замена покрытия пола с использованием части старого материала
Основание пола просело и разрушено на площади более 10%	61-80	Ремонт основания или полная его замена, устройство чистого пола

**Полы из керамических плиток**

<b>Признаки износа</b>	<b>Физический износ, %</b>	<b>Примерный состав работ</b>
Мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20%	0-20	Замена отдельных плиток
Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставание на площади от 20 до 50%	21-40	Частичная замена покрытия с добавлением плиток местами
Отсутствие плиток местами: выбоины в основании на площади свыше 50%, в санузлах возможны протечки через междуэтажное перекрытие	41-60	Замена плиток на площади пола более 50%, ремонт основания
Полное разрушение покрытия и основания, массовые протечки в санузлах через междуэтажное перекрытие	61-80	-

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние полов оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 61 до 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как необходима полная замена.

**Оконные блоки деревянные**

<b>Признаки износа</b>	<b>Физический износ, %</b>	<b>Примерный состав работ</b>
Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах. Замазка местами отстала, частично отсутствуют штапики, трещины стекол, мелкие повреждения отливов	0-20	Конопатка сопряжений коробок со стенами. Восстановление отсутствующих штапиков, замазки, стекол, отливов с добавлением нового материала до 15%
Оконные переплеты рассохлись, покособились и расшатаны, в углах; часть приборов повреждена или отсутствует; отсутствие остекления, отливов	21-40	Ремонт переплетов; укрепление соединений накладками, восстановление остекления с добавлением нового материала до 30%
Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны	41-60	Ремонт переплетов, коробки и подоконной доски с добавлением нового материала
Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не	61-80	Полная замена оконных блоков



открываются или выпадают; все сопряжения нарушены		
---	--	--

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние оконных блоков оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 61 до 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как необходима полная замена.

#### Двери деревянные

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах	0-20	Уплотнение сопряжений, постановка дополнительных накладок с острожкой
Дверные полотна осели или имеют плохой притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны, дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены	21-40	Ремонт дверных полотен и коробок с заменой до 50% приборов
Коробки местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена	41-60	Ремонт дверных коробок и полотен, замена разрушенных частей
Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гниль. И жучком	61-80	Полная замена заполнений проемов

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние дверей оцениваемого объекта соответствует физическому износу от 61 до 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как необходима полная замена.

#### Окраска водными составами

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосяные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен	0-20	-
Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден	21-40	Промывка поверхности и окраска за один раз
Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия	41-60	Промывка поверхности, шпаклевка отдельных мест до 10%, окраска за два раза
Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины	61-80	Полная перекраска с подготовкой поверхности

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние окраски стен и потолка водными составами оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние отделки находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

#### Окраска масляная

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины	0-20	-

Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки	21-40	Промывка поверхности и окраска за один раз
Сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 10% поверхности	41-60	Окраска местами за два раза и полностью за один раз, с подготовкой поверхности местами до 20%
Массовые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой	61-80	Полная перекраска с подготовкой поверхности

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние окраски стен и потолка масляными составами оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние отделки находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

#### Облицовка керамическими плитками

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Мелкие трещины и сколы в плитках	0-20	Затирка отдельных сколов
Частичное выпадение или неплотное прилегание плиток на площади до 50% облицовки	21-40	Замена отдельными местами глазурированных плиток более 10 шт в одном месте
Отсутствие плиток на площади до 50%, неплотное прилегание плиток на площади более 50% облицовки	41-60	Замена облицовки с использованием старых плиток до 25%
Массовое отсутствие плиток, сохранившиеся плитки легко снимаются, раствор основания разрушен	61-80	Полная замена облицовки без использования старых плиток, восстановление основания

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние облицовки стен керамическими плитками оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние отделки находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

#### Штукатурка

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Волосяные трещины и сколы местами	0-10	Затирка местами со шпаклевкой
Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами	11-20	Затирка штукатурки местами
Отставание или отбитые места площадью менее 1 м <sup>2</sup> до 5% площади поверхности	21-30	Ремонт штукатурки местами до 1 м <sup>2</sup> на площади до 5%
Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, менее 10 м <sup>2</sup> на площади до 25%	31-40	Ремонт штукатурки с подготовкой поверхности
Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, более 10 м <sup>2</sup> на площади до 50%	41-50	Ремонт штукатурки с подготовкой поверхности
Отпадение штукатурки и листов большими массивами на площади более 50%, при простукивании легко отстает или разбирается руками	51-60	Полная замена штукатурки без подготовки поверхности
Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания	61-70	Полная замена штукатурки с подготовкой поверхности (подбивка дроби, сетки и т.п.)

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние штукатурки оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический

износ принимаем равным 100%, так как состояние отделки находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

#### Система центрального отопления

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах	0-20	Замена прокладок, набивка сальников, восстановление теплоизоляции труб (местами)
Капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов и в секциях отопительных приборов; отдельные хомуты на стояках и магистралях; значительные нарушения теплоизоляции магистралей; следы ремонта калориферов	21-40	Частичная замена запорной арматуры, отдельных отопительных приборов, замена отдельных стояков и отдельных участков магистралей; восстановление теплоизоляции; ремонт и наладка калориферов
Капельные течи в отопительных приборах и местах их врезки; следы протечек в отопительных приборах, следы их восстановления, большое количество хомутов на стояках и магистралях, следы их ремонта отдельными местами и выборочной заменой; коррозия трубопроводов магистралей; неудовлетворительная работа калориферов	41-60	Замена магистралей, частичная замена стояков и отопительных приборов, восстановление теплоизоляции, замена калориферов
Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной, следы ремонта отдельными местами (хомуты, заварка), неудовлетворительная работа отопительных приборов и запорной арматуры, их закипание; значительное нарушение теплоизоляции трубопроводов	61-80	Полная замена системы

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние системы отопления оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние системы находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

#### Система холодного водоснабжения

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, в некоторых смывных бачках имеются утечки воды, повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах	0-20	Набивка сальников, смена прокладок в запорной арматуре, ремонт и регулировка смывных бачков
Капельные течи в местах врезки кранов и запорной арматуры; отдельные повреждения трубопроводов (свищи, течи); поражение коррозией отдельных участков трубопроводов; утечки воды в 20% приборов и смывных бачков	21-40	Частичная замена кранов и запорной арматуры, ремонт отдельных участков трубопроводов, восстановление окраски трубопроводов
Расстройство арматуры и смывных бачков (до 40%); следы ремонта	41-60	Замена запорной арматуры, частичная замена смывных

трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов; повреждение до 10% смывных бачков (трещины, потеря крышек, рукояток)		бачков, замена отдельных участков трубопроводов, окраска трубопроводов
Полное расстройство системы, выход из строя запорной арматуры, большое количество хомутов, следы замены отдельными местами трубопроводов, большая коррозия элементов системы, повреждение до 30% смывных бачков	61-80	Полная замена системы

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние системы холодного водоснабжения оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние системы находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

#### Система канализации и водостоков

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Ослабление мест присоединения приборов; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн на площади до 10% их поверхности; трещины в трубопроводах из полимерных материалов	0-20	Уплотнение соединений, ремонт труб местами
Наличие течи в местах присоединения приборов до 10% всего количества; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн до 20% их поверхности; повреждение керамических умывальников и унитазов (сколы, трещины, выбоины) до 10% их количества; повреждения отдельных чугунных трубопроводов; значительное повреждение трубопроводов из полимерных материалов	21-40	Заделка мест присоединений приборов и ремонт чугунных трубопроводов в отдельных местах, частичная замена перхлорвиниловых (ПХВ) трубопроводов; замена отдельных приборов
Массовые течи в местах присоединения приборов; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, ванн, умывальников до 30% их поверхности; повреждение керамических умывальников и унитазов до 20% их количества; повреждение чугунных трубопроводов, массовые повреждения трубопроводов из полимерных материалов	41-60	Частичная замена трубопроводов и приборов, замена ПХВ трубопроводов
Неисправность системы; повсеместные повреждения приборов; следы ремонтов (хомуты, заделка и замена отдельных участков)	61-80	Полная замена системы

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние системы канализации и водостоков оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние системы находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

#### Система электрооборудования

Признаки износа	Физический	Примерный состав работ
-----------------	------------	------------------------

	<b>износ, %</b>	
Неисправность, ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.); следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек	0-20	Установка недостающих приборов, крепление приборов, ремонт шкафов
Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ)	21-40	Замена отдельных участков сетей и приборов; ремонт ВРУ
Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок, неисправность ВРУ	41-60	Замена отдельных участков сетей, приборов, ВРУ, замена открытой проводки
Неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ; отсутствие части приборов; оголение проводов; следы больших ремонтов (провесы проводов, повреждения шкафов, щитков, ВРУ)	61-80	Полная замена системы

Согласно положениям ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа» состояние системы электрооборудования оцениваемого объекта соответствует физическому износу более 80%. Физический износ принимаем равным 100%, так как состояние отделки находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт.

**Конструктивное исполнение нежилого здания – пищеблок с кадастровым номером 37:07:032803:124.**

**Удельный вес отдельной конструкции взят из Справочника КО-ИНВЕСТ 2020 «Общественные здания» табл. ru O3.01.000.0065 стр. 107**

<b>Конструктивные элементы</b>	<b>Удельный вес, %</b>	<b>Повреждения конструктивных элементов, %</b>	<b>Повреждения строения, %</b>
Фундаменты, подземная часть	6,00	60,0	3,60
Стены наружные, возможна отделка	16,99	55,5	9,43
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	5,01	60	3,01
Перекрытия покрытие	10,98	60	6,59
Кровля	9,99	60	5,99
Проемы	6,00	100	6,00
Полы	5,01	100	5,01
Внутренняя отделка	6,00	100	6,00
Прочие конструкции	3,99	60	2,39
Отопление, вентиляция и кондиционирование	5,90	100	5,90
Водоснабжение и	2,31	100	2,31

канализация			
Электроснабжение и освещение	5,41	100	5,41
Слаботочные системы	0,10	100	0,10
Прочие системы и спец. оборудование	7,01	100	7,01
<b>Всего:</b>	<b>100,00</b>		<b>68,75</b>

*Таким образом, физический износ оцениваемого нежилого здания – пищеблок, составляет 68,75%.*

#### **Расчет функционального устаревания (износа).**

##### **Определение коэффициента функционального (морального) износа.**

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьезных изменений. Вторая форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает её эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды подвергаются функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

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

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

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

Различают следующие виды функционального износа:

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

Исправимый функциональный износ измеряется стоимостью его исправления и вызывается:

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

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

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

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

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

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

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

**Оцениваемые объекты недвижимости расположены на земельном участке с разрешенным использованием: для размещения Решемской участковой больницы. Объекты оценки – бывшие нежилые здания пищеблока и нежилое здание стационара относятся к сегменту рынка нежилые здания общественно-делового назначения. Оценщик, изучив рынок предложений объектов недвижимости, аналогичных по функциональному использованию, оцениваемым нежилым зданиям, сделал вывод, что в настоящее время объекты капитального строительства, предназначенные для общественного использования строятся преимущественно из легковозводимых конструкций, имеющихся в наличии на рынке строительных материалов, что приводит к быстрому возведению таких объектов и вводу их в эксплуатацию. В настоящее время материал - кирпич используется для жилой недвижимости, как более экологичный, поэтому возведение строений соответствующего назначения из такого материала экономически не целесообразно. Кроме того оцениваемые нежилые здания (бывшие здания пищеблока и стационара) на дату оценки не функционируют, использовать их в будущем по назначению не планируется.**

***Таким образом, функциональный износ оцениваемых нежилых зданий принимаем равным 70%.***

#### **Расчет величины внешнего устаревания.**

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

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

Макро- и микро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по

отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель (данная методика расчета внешнего износа предложена Региональным экспертно-аналитическим центром «Перспектива», (внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятия. Методы расчета. Карцев П.В.).

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

где

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

Определим величину внешнего износа.

Средняя заработная плата по России — **97645** руб.  
 ([https://www.rosstat.gov.ru/labor\\_market\\_employment\\_salaries](https://www.rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries));

Средняя заработная плата в регионе — **49723** руб.  
 ([https://www.rosstat.gov.ru/labor\\_market\\_employment\\_salaries](https://www.rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries));

Средняя заработная плата в отрасли (деятельность в области здравоохранения и социальных услуг) — **71735** руб. ([https://www.rosstat.gov.ru/labor\\_market\\_employment\\_salaries](https://www.rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries))

*(источник информации: [https://rosstat.gov.ru/labor\\_market\\_employment\\_salaries#](https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries#))*

$I_{Вн.Макро\%} =$

$$(1 - (49723/97645)) * (71735/97645) * 100 = (1 - (0,51 * 0,73)) * 100 = (1 - 0,37) * 100 = 63\%.$$

**Таким образом, внешний износ оцениваемых нежилых зданий составляет 63%.**

Накопленный износ находим по формуле:

$$И_{нак.} = ВС * К, \text{ где}$$

**И<sub>нак.</sub>** - накопленный износ

**ВС** - восстановительная стоимость

**К** - суммарный износ;

Суммарный износ находим по формуле:

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

$К_{физ.}$  =  $И_{физ.}/100$  - коэффициент физического износа;

$К_{фун.}$  =  $И_{фун.}/100$  - коэффициент функционального износа;

$К_{вн.}$  =  $И_{вн.}/100$  - коэффициент внешнего износа.



**Рыночная стоимость объектов оценки,  
рассчитанная затратным методом с учетом накопленного износа сведена в таблицу:**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>И физ, %</b>	<b>И фун, %</b>	<b>И вн, %</b>	<b>К</b>	<b>ВС, руб.</b>	<b>И накл.</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость с учетом округления и НДС 20%, руб.</b>	<b>Сумма НДС 20%, руб.</b>
<b>1</b>	Нежилое здание – стационар, кадастровый номер 37:07:032803:129	<b>79,65</b>	<b>70</b>	<b>63</b>	<b>0,98</b>	<b>89 864 802</b>	<b>87 834 891</b>	<b>2 029 911</b>	<b>2 030 000</b>	<b>338 333</b>
<b>2</b>	Нежилое здание – пищеблок, кадастровый номер 37:07:032803:124	<b>68,75</b>	<b>70</b>	<b>63</b>	<b>0,97</b>	<b>13 738 965</b>	<b>13 262 395</b>	<b>476 570</b>	<b>477 000</b>	<b>79 500</b>
<b>Итого:</b>									<b>2 507 000</b>	<b>417 833</b>

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.

### 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 обоснованны, 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 подходом – затратным.

### Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки, рублей		в том числе:	
		Нежилое здание (стационар) с кадастровым номером 37:07:032803:129 площадью 1631,1 кв. м.	Нежилое здание (пищевблок) с кадастровым номером 37:07:032803:124 площадью 117,4 кв. м.
Объект недвижимости по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, с. Решма, ул. Ленина, д. 3	2 507 000	2 030 000 (в том числе НДС 338 333 руб.)	477 000 (в том числе НДС 79 500 руб.)

Директор ООО «Росконсалтинг»

Беляева И.В.

Оценщик

Беляева И.В.

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ.

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.1998 г. (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»);
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»;
- “Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024);
- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020.-696с.
- Справочник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Издается ежеквартально с 1992г.) Корректирующие коэффициенты, рекомендуемые при использовании серии «Справочник оценщика» в уровне цен на 01.01.2020г. для условий строительства в Московской области, Россия и в г. Астана, Республика Казахстан.
- данные интернет сайтов:  
<https://ru.wikipedia.org/wiki/Пеума>;  
<https://ru.wikipedia.org/wiki/Копомуха>;  
[https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_yanvar\\_2024\\_goda.pdf](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-razvitiye/>;  
<https://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/>;  
<https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>;  
[https://rosstat.gov.ru/labor\\_market\\_employment\\_salaries](https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries);  
<https://www.avito.ru>, <https://ivanovo.domclick.ru>, <https://ivanovo.cian.ru>, <https://m2.ru> и другие.
- Каминский А.В. «Анализ практики оценки недвижимости». Москва 2004 г. Международная академия оценки и консалтинга;
- Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К., Касьяненко Т.Г. «Оценка недвижимости. М, 2014 год;
- Арdziнов В.Д., Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости». М, 2013 год;
- Александров В.Т. «Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве». М, 2012 год;
- Мурзин А.Д. «Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент». Учеб. Пособие. Ростов н/Д. 2013 год;
- Бабенко Р.В. «Модели оценки недвижимости 1.1с»: учебное пособие. Ростов-н/Д: Бабенко Р.В., 2012 год и другие.

## **9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.**

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

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

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

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

Величина моего вознаграждения никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. В своих действиях я поступал как независимый исполнитель, а задание на оценку не основывалось на 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 подп. 1.3.2. п. 1. Настоящего Отчета об оценке.

Я имею опыт оценки движимого и недвижимого имущества. За 20 лет работы в области оценки мной были выполнены более 6000 оценок недвижимого имущества, более 400 оценок движимого имущества.

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

**Оценщик:**

**Действительный Член НП СРО АРМО**

**Беляева И. В.**

## ПРИЛОЖЕНИЕ I:

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

### ПИСЬМО-ПРЕДСТАВЛЕНИЕ.

Настоящее письменное заявление (далее Представление) предоставляется в связи с заключением Договора об оценке объекта оценки №4748 от 03.06.2025 г. на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов недвижимости:

- нежилого здания (стационар) с кадастровым номером 37:07:032803:129 площадью 1631,1 кв. м.;
- нежилого здания (пищеблок) с кадастровым номером 37:07:032803:124 площадью 117,4 кв. м.,

расположенных 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 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 стационара с кадастровым номером 37:07:032803:129 от 29.05.2025г. №КУВИ-001/2025-114593621.
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на нежилое здание пищеблока с кадастровым номером 37:07:032803:124 от 29.05.2025г. №КУВИ-001/2025-114593627.
- 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.
- Технический паспорт на нежилое здание - стационар от 15.03.2007 г.

И.о. главного врача

Трофимова Т.Ю.

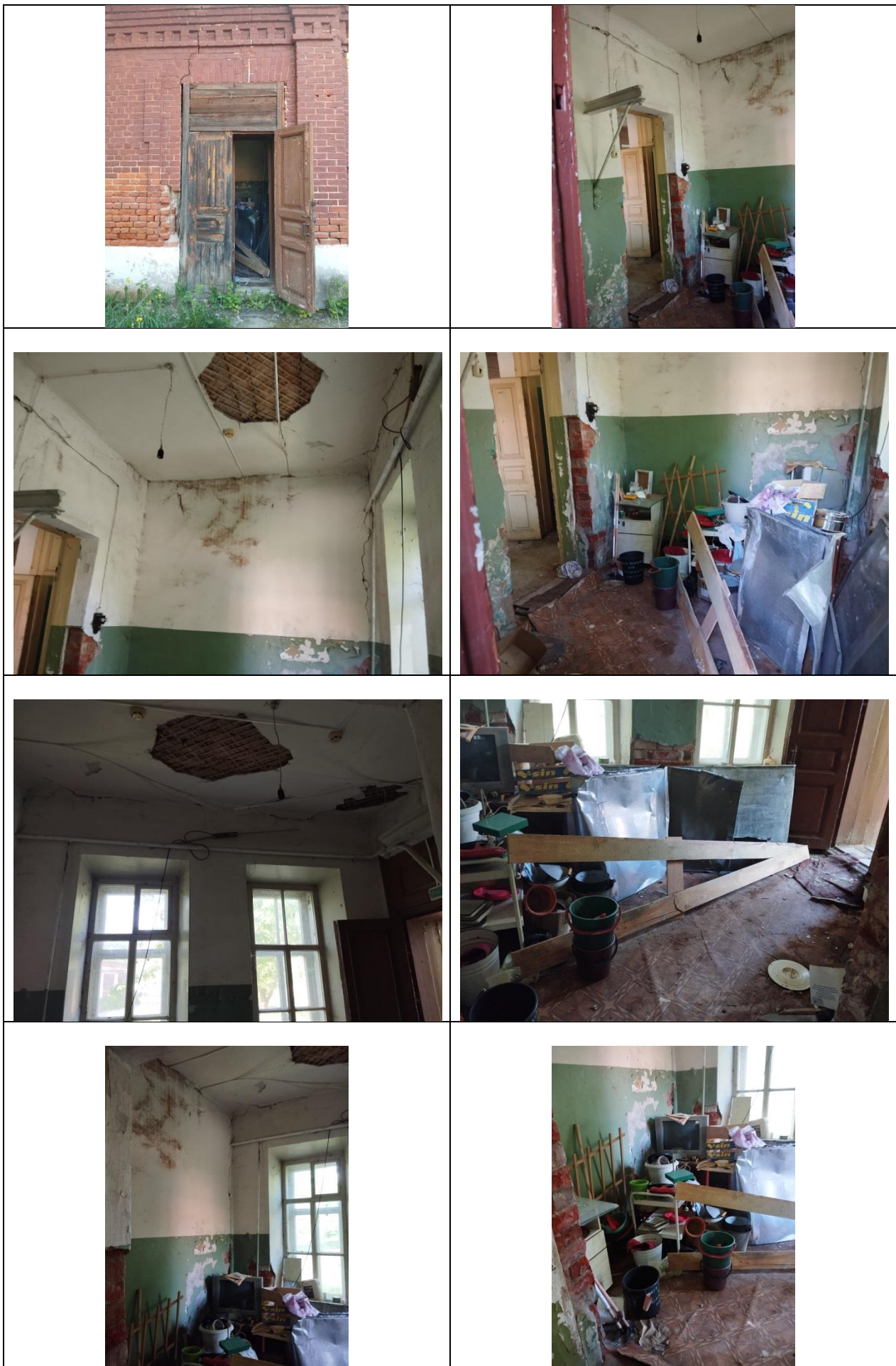


**ПРИЛОЖЕНИЕ II:**

**Фотофиксация объекта оценки.  
Нежилое здание – пищеблок.**





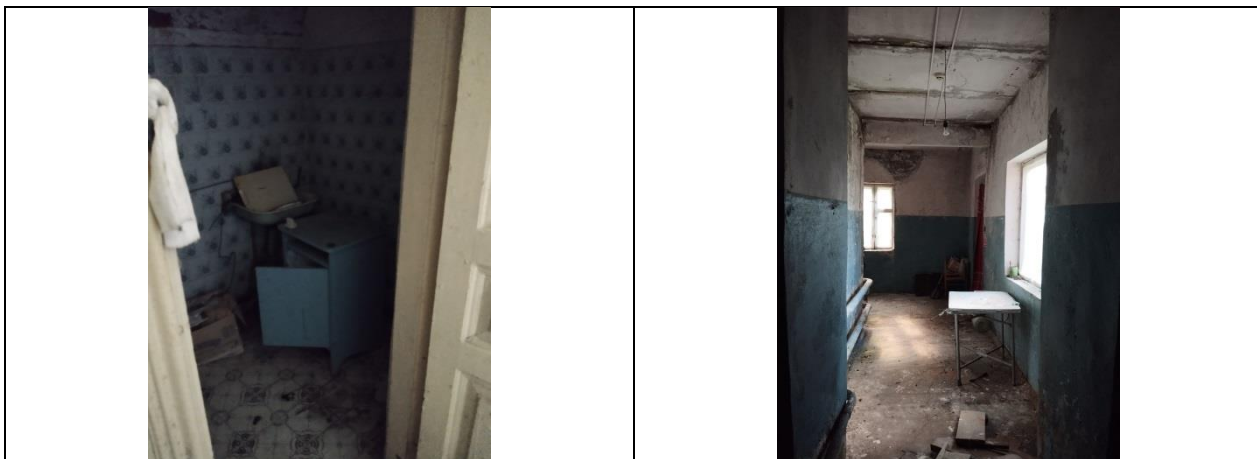












**Нежилое здание – стационар.**























**Фотофиксация подвала и кровли.**









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

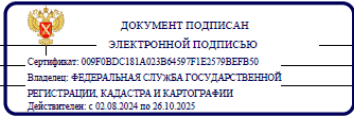
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

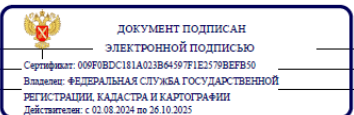
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593627	
Кадастровый номер:	37:07-032803:124
Номер кадастрового квартала:	37:07-032803
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011
Ранее присвоенный 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:	117.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Пищеблок
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:	1907
Кадастровая стоимость, руб:	944147.24
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.



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-001/2025-114593627	
Кадастровый номер:	37:07-032803:124
Получатель выписки:	Приходько Ольга Федоровна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ КИНЕШЕМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА




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	Всего листов выписки: 5
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593627			
Кадастровый номер:		37:07:032803:124	
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 37-37-05/232/2013-561 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 37-37-05/160/2013-018 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
		Владелец: 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	Всего листов выписки: 5
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593627			
Кадастровый номер:		37:07:032803:124	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
		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

### 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-001/2025-114593627			
Кадастровый номер:		37:07:032803:124	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E12579BEF50</p> <p>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p> </div>	инициалы, фамилия

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		Лист 1 из 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593621			
Кадастровый номер:	37-07:032803:129		
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 357_093		
Местоположение:	Ивановская область, р-н. Кинешемский, с. Решма, ул. Ленина, д. 3		
Площадь, м2:	1631.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Стационар		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1991		
Кадастровая стоимость, руб:	19654934.42		
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		
полное наименование должности		Сертификат: 00F0BDC181A03B64597E1E378BEF50			инициалы, фамилия
		Владельцем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 01.08.2014 по 26.10.2025			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593621			
Кадастровый номер:		37:07:032803:129	
Получатель выписки:		Приходько Ольга Федоровна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ КИНЕШЕМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА	


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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593621			
Кадастровый номер:		37:07:032803:129	
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 37-37-05/207/2013-374 19.07.2013 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение департамента Управления имуществом Ивановской области, № 687, выдан 28.06.2013 Распоряжение департамента Управления имуществом Ивановской области, № 762, выдан 16.07.2013 Акт приема-передачи, выдан 28.06.2013
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 37-37-05/160/2013-020 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

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

		Здание		Лист 4
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки: 5
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593621				
Кадастровый номер:		37:07:032803:129		
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		


полное наименование должности	 <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 006F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50</p> <p>Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</p> <p>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p> </div>	инициалы, фамилия

Раздел 4      Лист 5

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-001/2025-114593621			
Кадастровый номер:		37:07:032803:129	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00F0BDC181A023B64597E12579BEF50</p> <p>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p> </div>		
		инициалы, фамилия	

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	


полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

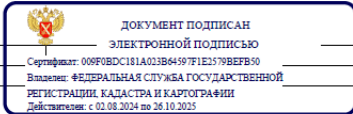
Сведения о зарегистрированных правах

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  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
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

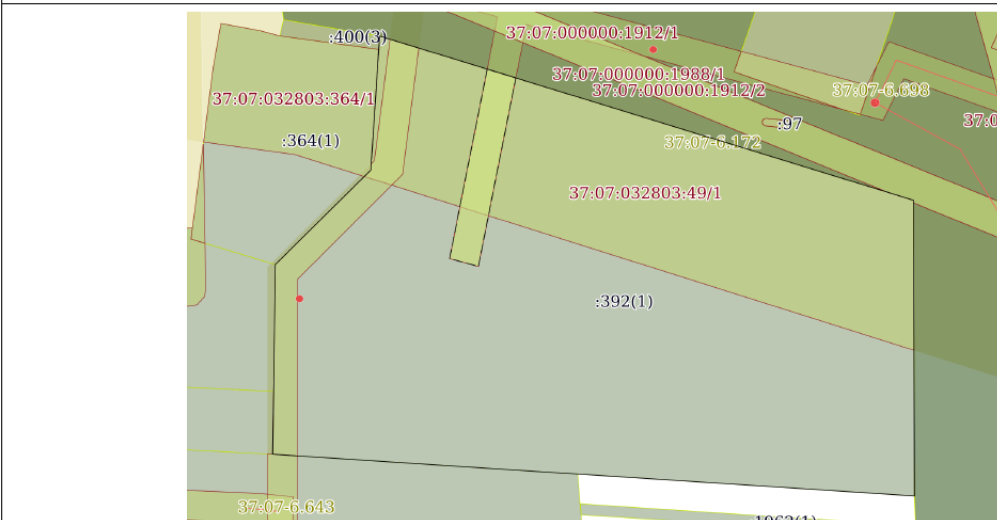
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

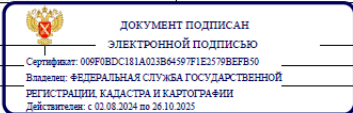


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593629			
Кадастровый номер:		37:07:032803:392	
3	Документы-основания	3.2	Постановление Администрации Кинешемского муниципального района, № 439, выдан 05.06.2012 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:	4.2	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	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

				
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114593629			
Кадастровый номер:		37:07:032803:392	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

				
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Форма технического паспорта  
Утверждена приказом МЖКХ РСФСР  
от 29 декабря 1971 г. №576

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»  
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»  
ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ  
КИНЕШЕМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

Адрес (местоположение):

Область, республика, край 155840, Ивановская  
Район Кинешемский  
Населенный пункт с. Решма  
Улица Ленина  
Дом 3

Технический паспорт

на нежилое здание – стационар  
Литера Б  
наименование объекта учета

(дата обследования  
объекта учета)

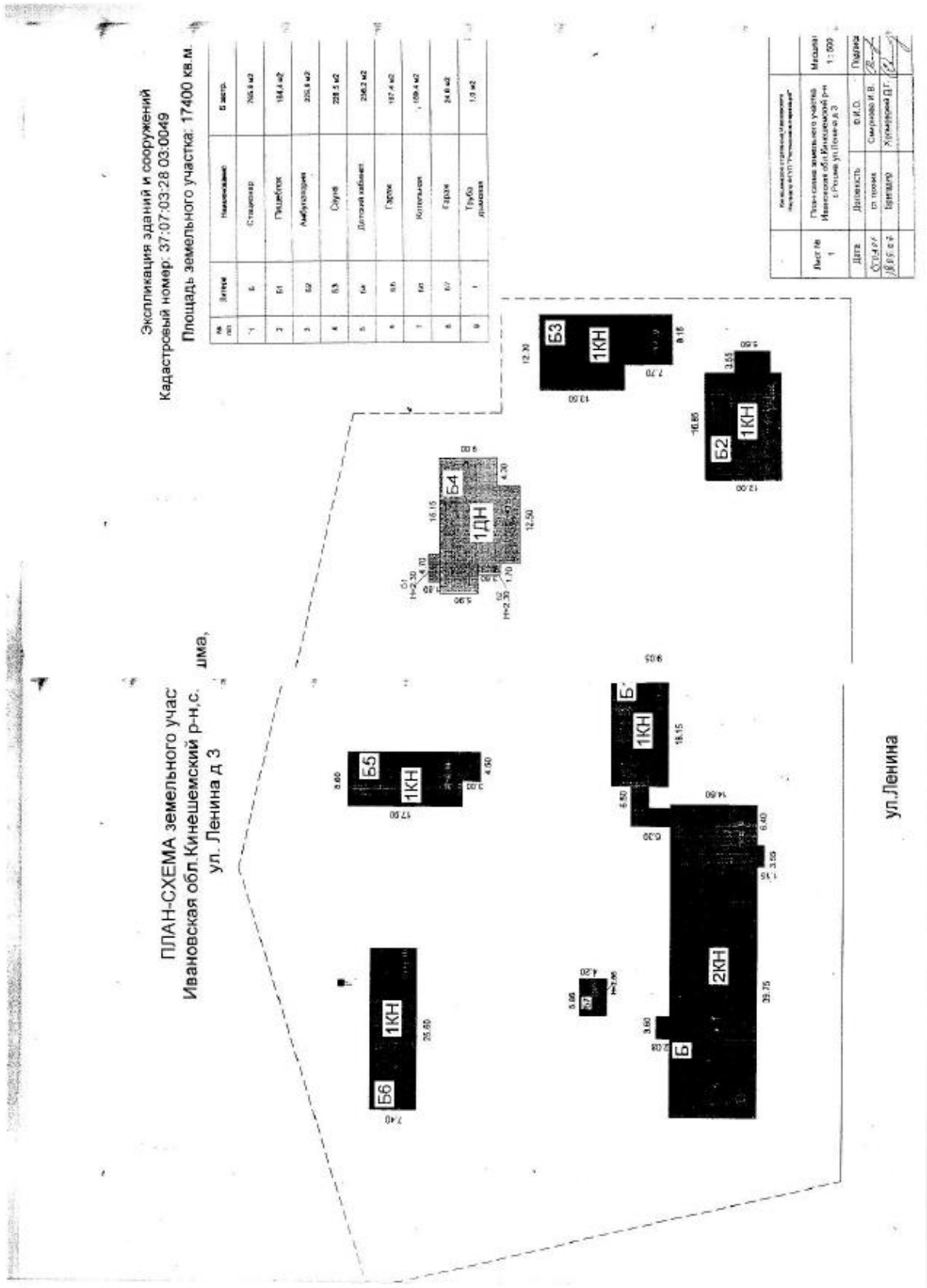
15.03.2007 г.

Номер	порядковый	
	субномер части объекта капитального строительства	24:231:002:093006490:0100:0200
	кадастровый	84:04:082803:0049:24:231:002:093006490:0100:0200

КОПИЯ ВЕРНА

сервисное отделение  
28.06.2007







#### IV. Общие сведения

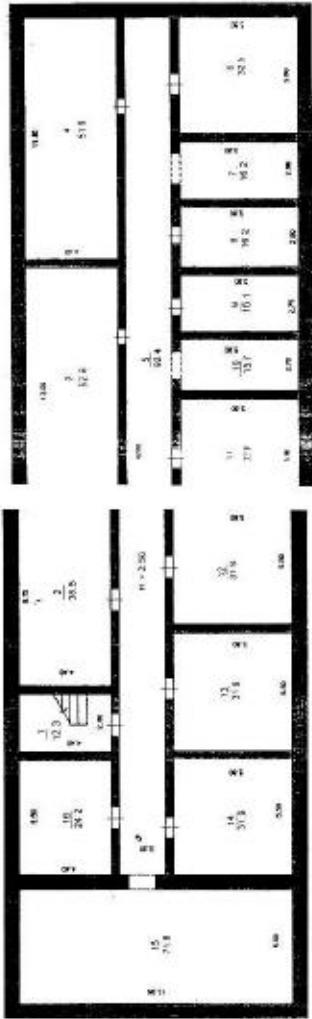
Назначение	нежилое
------------	---------

Использование по назначению

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

[illegible]

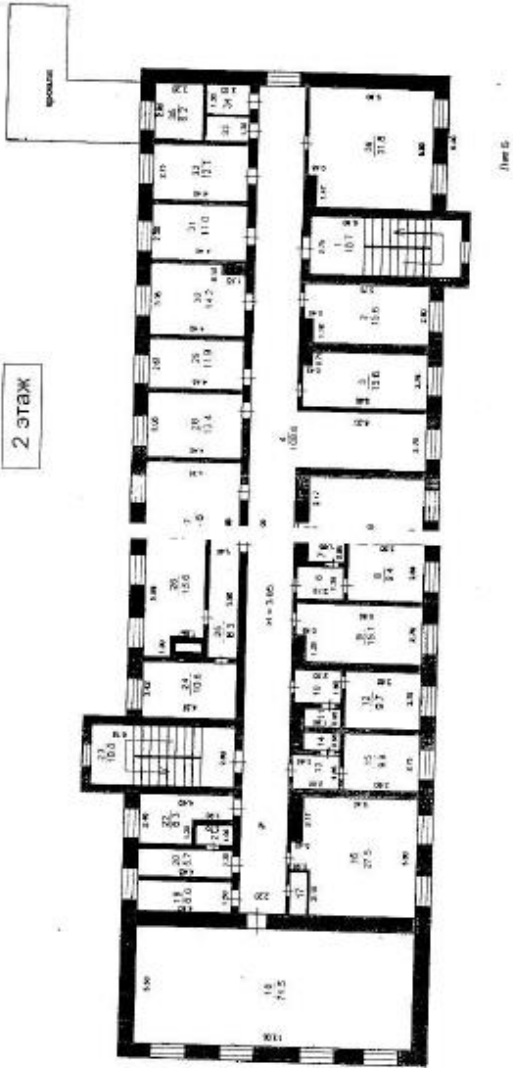
ПОДВ



Лист №	Информация о документе (наименование, дата, номер документа, наименование организации)	Масштаб
1	План помещений Издательство «Академический проект» с. Петербург, Петербург, А.Д.	1:100
Дата	Должность	Подпись
28.03.2025	Сотрудник ИТ	И.И.И.
И.И.И.	Проектировщик	И.И.И.



Согласовано: <i>И.И.Иванов</i> Подпись: <i>И.И.Иванов</i>	Министр
Полное наименование Исходный код, наименование Р-Н с/услуг, п.Иванов, А.Д.	Получен
Дат. № 1	Служба И.И. Вручить
10.05.03	10.05.03



Информация об объекте исследования Формат: А3 (1:100) - поэтажный план		Информация об объекте исследования Формат: А3 (1:100) - поэтажный план	
Лист №	1	Имя заказчика	Масштаб
Дата	2006	Исполнитель	1:200
Длина	10.0	Ф.И.О.	С.И.И.И.
Ширина	10.0	С.И.И.И.	С.И.И.И.



ул. Ленинградская д. 3

Местоположение: Ивановский

[illegible]

[illegible][illegible]

ЭЭ  
к поэтажному плану строения (на нестроенными помещениями)  
Местоположение: Ишановская д. с. Ретша ул-Детина д. 3

Этаж	Наименование помещений	Площадь помещений, кв. м	Жилые	Технические	Прочие	Отопительные	Вентиляционные	Санитарно-технические	Итого по этажу	Итого по плану
			общая	жилая	общая	общая	общая	общая		
1	коридор	37							37	11,7
2	ванная	38							38	1,6
3	кухня	39							39	1,4
4	спальня	40							40	1,9
5	спальня	41							41	1,7
6	коридор	42							42	4,2
7	кабинет	43							43	16,0
8	спальня	44							44	2,7
9	спальня	45							45	11,0
10	коридор	46							46	20,4
Итого по 1 этажу			7,0						7,0	20,4
2	Итого по 2 этажу									20,4
3	Итого по 3 этажу									20,4
4	Итого по 4 этажу									20,4
5	Итого по 5 этажу									20,4
6	Итого по 6 этажу									20,4
7	Итого по 7 этажу									20,4
8	Итого по 8 этажу									20,4
9	Итого по 9 этажу									20,4
10	Итого по 10 этажу									20,4
11	Итого по 11 этажу									20,4
12	Итого по 12 этажу									20,4
13	Итого по 13 этажу									20,4
14	Итого по 14 этажу									20,4
15	Итого по 15 этажу									20,4
Итого по плану										20,4

**ЭЖО**  
**ИНКАСАЦИЯ**  
**к поэтажному плану строения (на не**  
**вые и жилые со встроенными помещениями)**  
**Кинешемский р-н, с. Решма ул. Ленин д. 3**

№ по плану строения	Наименование помещений	Площадь помещений, кв. м.										Итого по плану строения, кв. м.	Итого по плану строения, кв. м.
		общая	жилая	подсобная	встроенная	встроенная	встроенная	встроенная	встроенная	встроенная	встроенная		
16	подсобная												
17	кухня												
18	подсобная												
19	подсобная												
20	подсобная												
21	кухня												
22	подсобная												
23	подсобная												
24	кухня												
25	подсобная												
26	кухня												
27	подсобная												
28	подсобная												
29	подсобная												
30	кухня												
31	подсобная												
32	кухня												
33	подсобная												
34	кухня												
35	подсобная												
36	кухня												
<b>Итого по 2 эт.</b>													
<b>Всего в здании</b>													

VIII. Описание конструктивных элементов основных приборов и определение их износа

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этапов \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое описание (фактор, размер, марка и т.д.)	Удельный вес по таблице	Порядок в % от общего веса	Всего в %	% износа к среднему значению	Итого в %	Техника качества износа в %
1	Фундаменты								
2	а) Стены и пол наружная отделка б) Перегородки								
3	перегородки внутренние								
4	Крыша								
5	Полы								
6	Двери окна								
7	Внутренняя отделка								
8	Стены и перегородки полы потолок крыша двери окна перегородки и прочее								
9	Прочие работы								

Итого: \_\_\_\_\_  
Процент износа (гр. 9XXI) \_\_\_\_\_  
удельный вес (гр. 7) \_\_\_\_\_

% износа, приведенный к 100 по формуле:

VII. Описание конструктивных элементов основных приборов и определение их износа

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этапов \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое описание (фактор, размер, марка и т.д.)	Удельный вес по таблице	Порядок в % от общего веса	Всего в %	% износа к среднему значению	Итого в %	Техника качества износа в %
1	Фундаменты								
2	а) Стены и пол наружная отделка б) Перегородки								
3	перегородки внутренние								
4	Крыша								
5	Полы								
6	Двери окна								
7	Внутренняя отделка								
8	Стены и перегородки полы потолок крыша двери окна перегородки и прочее								
9	Прочие работы								

Итого: \_\_\_\_\_  
Процент износа (гр. 9XXI) \_\_\_\_\_  
удельный вес (гр. 7) \_\_\_\_\_

% износа, приведенный к 100 по формуле:

## IV. Теория и ее основные приложения.

[illegible]

и недостаточной стоимости чужих средств инвестировать

[illegible]

## XII. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]



### XIII. Отражения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

## XIV. Общая стоимость (в руб.)

[illegible]

674 1548-27 руб

* 15	апреля	2007 г.	Климовая
* 18	"	2007 г.	Прохоренко
* 29	"	2007 г.	Резниченко

№	Год	Подпись
18	2007	Подпись

№ 29 от 2007 г. Руководитель

XV. Отметка о последующих исследованиях

Дата обработки \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_  
 Осмотрено \_\_\_\_\_  
 Проверено \_\_\_\_\_  
 Проверено \_\_\_\_\_

АНДРЕЙ ВЕРНА

22.06.2014

**ПРИЛОЖЕНИЕ IV: Копии документов Оценщика.**

  
**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
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  
Дата Номер свидетельства

**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 (Федерация оценщиков, 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 АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

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

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

  
**Исполнительный директор НП АРМО**  
Должность упомянутого лица  
  
Москва  
  
  
**Петровская Е.В.**





**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.



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:

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>			
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>		ОЦЕНЩИК - Беляева Ирина Владимировна	
<b>Адрес регистрации:</b>		Ивановская обл., г.Наволоки, пер. Спортивный, д. 7	
<b>Паспортные данные:</b>		паспорт серия 2403 № 910013 выдан ОВД г. Кинешмы Ивановской области 10.09.2003г.	
<b>ИНН:</b>		7707083893	
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>		Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>			
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.			
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>			
- 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.			
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>			
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)		1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 коп.)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>		0,317%	
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>		3165 руб. 00 коп. (Три тысячи сто шестьдесят пять рублей 00 коп.)	
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>			
	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>		<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
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
<b>По одному страховому случаю:</b>		1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 коп.)	
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b>		15 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать тысяч рублей 00 коп.)	
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>		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.	
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b> 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			
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 10.04.2025 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____:	2-й взнос в размере _____:	3-й взнос в размере _____:	4-й взнос в размере _____: опл.
оплатить до _____	оплатить до _____	оплатить до _____	до _____
<b>9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.			
9.2.2. действия (бездействие) 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, продаж 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](http://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](http://www.zettains.ru)). Согласие на обработку персональных данных начинается 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., являющихся 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, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации, 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](mailto: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](mailto:prof-msk@ingos.ru)  
Тел.: +7(499)973-92-03

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

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.  
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. Уплачивая 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, уплачивая 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 уплачивая 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\\_ocenschikov.pdf](https://www.ingos.ru/Upload/2019/insurance-rules/kb/pravila_otv_ocenschikov.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  
Директ Милан Аркадьевич № 01DAE35A9161368000079118381D0002 действует до 31.07.2025  
на основании МЧД № с1f5ccbf6-802c-464d-9a82-0413f66b0d4b от 30.07.2024  
Размещена в Едином блокчейн хранилище МЧД - распределенном реестре ФНС России  
ИНН доверителя: 7705042179, ИНН представителя: 504100347286