ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ПРОФИ»

Юридический адрес: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 4-я Деревенская, дом 60, офис 59, ИНН/КПП: 3702711096/370201001 ОГРН: 1133702025490, дата государственной регистрации: 15.10.2013 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации налоговой службы по городу Иваново

Тел.:8-908-560-06-26

ОТЧЕТ № 85/07/26.

Об оценке рыночной стоимости имущества, находящегося в собственности Ивановской области, по адресу: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26.

Срок проведения оценки: С «07» июля 2026 года по «17» июля 2026 года.
Дата составления отчета: «17» июля 2026 года.
Дата определения стоимости объекта оценки: «07» июля 2026 года.
Дата осмотра объекта оценки: «13» июля 2026 года.

-ИВАНОВО 2026 ГОД -

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 3

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 7

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 11

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 13

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 25

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 40

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 65

ПРИЛОЖЕНИЕ 67

ФОТОТАБЛИЦА 68

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:646, площадью 1 181,8 м^2, количество этажей – 2, в том числе подземных - 0, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26.

Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:691, площадью 143,8 м^2, количество этажей – 1, в том числе подземных - 0, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26.

Сооружение, назначение: сооружения коммунального хозяйства, наименование: наружная теплосеть, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:1503, протяженность 183 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26.

Сооружение, назначение: сооружение канализации, наименование: самотечная канализация, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:1504, протяженность 239 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26.

Сооружение, назначение: сооружения транспорта и связи, наименование: проезжая часть двора, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:1505, протяженность 981 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26.

Забор, инвентарный номер р_1101030003, протяженность 274 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26.

Состав объекта оценки:

Здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:646, площадью 1 181,8 м^2, количество этажей – 2, в том числе подземных - 0, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26.

Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:691, площадью 143,8 м^2, количество этажей – 1, в том числе подземных - 0, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26.

Сооружение, назначение: сооружения коммунального хозяйства, наименование: наружная теплосеть, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:1503, протяженность 183 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26.

Сооружение, назначение: сооружение канализации, наименование: самотечная канализация, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:1504, протяженность 239 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26.

Сооружение, назначение: сооружения транспорта и связи, наименование: проезжая часть двора, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:1505, протяженность 981 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26.

Забор, инвентарный номер р_1101030003, протяженность 274 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26.

Характеристики объекта оценки:

Здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:646, площадью 1 181,8 м^2, количество этажей – 2, в том числе подземных - 0, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26 принадлежат на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-83046073 от 19.06.2026 г.

Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:691, площадью 143,8 м^2, количество этажей – 1, в том числе подземных - 0, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26 принадлежат на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-83046064 от 19.06.2026 г.

Сооружение, назначение: сооружения коммунального хозяйства, наименование: наружная теплосеть, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:1503, протяженность 183 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26 принадлежат на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-83046082 от 19.06.2026 г.

Сооружение, назначение: сооружение канализации, наименование: самотечная канализация, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:1504, протяженность 239 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26 принадлежат на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-583046087 от 19.06.2026 г.

Сооружение, назначение: сооружения транспорта и связи, наименование: проезжая часть двора, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:1505, протяженность 981 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26 принадлежат на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-83046078 от 19.06.2026 г.

Забор, инвентарный номер р_1101030003, протяженность 274 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26 принадлежат на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Инвентарная карточка № 43 учета нефинансовых активов от 28.07.202 г.

Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав):

Здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:646, площадью 1 181,8 м^2, количество этажей – 2, в том числе подземных - 0, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26 принадлежат на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-83046073 от 19.06.2026 г.

Здание, назначение: нежилое, наименование: гараж, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:691, площадью 143,8 м^2, количество этажей – 1, в том числе подземных - 0, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26 принадлежат на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-83046064 от 19.06.2026 г.

Сооружение, назначение: сооружения коммунального хозяйства, наименование: наружная теплосеть, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:1503, протяженность 183 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26 принадлежат на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-83046082 от 19.06.2026 г.

Сооружение, назначение: сооружение канализации, наименование: самотечная канализация, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:1504, протяженность 239 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26 принадлежат на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-583046087 от 19.06.2026 г.

Сооружение, назначение: сооружения транспорта и связи, наименование: проезжая часть двора, кадастровый (или условный) номер 37:20:041758:1505, протяженность 981 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26 принадлежат на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-83046078 от 19.06.2026 г.

Забор, инвентарный номер р_1101030003, протяженность 274 м, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26 принадлежат на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Инвентарная карточка № 43 учета нефинансовых активов от 28.07.202 г.

Оцениваемые права на объект оценки (их содержание, способы приобретения и т.д.) полностью соответствуют требованиям действующего законодательства РФ и обременены.

Цель оценки:

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки с целью его дальнейшей продажи.

Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости

Типичные для данного вида стоимости:

1) предполагается сделка с объектом оценки;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;

3) предполагаемым использованием объекта оценки является дальнейшее использование;

4) текущее использование объекта оценки для совершения сделки является наиболее эффективным использованием;

5) характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):

«07» июля 2026 года.

Срок проведения оценки:

С «07» июля 2026 года по «17» июля 2026 года.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Государственный контракт № 21/2026 на оказание услуг по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области от 07.07.2026 г.

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки:

1. Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/иным лицом, а также лично собранной Оценщиком информации.
3. Оценщик не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
4. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Передаваемый Заказчику Отчет с результатами оценки предназначен для использования только для целей и задач, указанных в Задании на оценку.
6. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
7. Стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона.
8. В процессе проведения оценки Оценщик использует иные допущения, используемые при проведении оценки, которые указываются в разделе 3 Отчета «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения, согласованные сторонами договора».
9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
10. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
11. Описание состояния конструктивных элементов зданий составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
12. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
13. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
14. Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.
15. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения

оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ:

Отсутствуют.

Форма составления отчета об оценке:

Отчет передается Заказчику на бумажном носителе бумажном носителе в количестве 2 (двух) экземпляров и в форме электронного документа (формат PDF).

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен печатью Исполнителя.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:

Отсутствует.

Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):

Отсутствуют.

Форма представления итоговой стоимости:

Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.

Специфические требования к отчету об оценке:

Отсутствуют.

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:

Отсутствует.

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

Отсутствует.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Федеральные стандарты оценки:

При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Федеральные стандарты оценки, разработанные для соответствующих видов объектов оценки (ФСО7):

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611).

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО):

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С), являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

Использование стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

Обоснование применения:

Применение федеральных стандартов оценки обусловлено обязанностью оценщика соблюдать требования федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Общие понятия:

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

1. К ***объектам оценки*** относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе
- имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. ***Стоимость*** (п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)») представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

При определении ***цены*** объекта оценки определяется денежная сумма, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

При определении ***стоимости*** объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

3. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. ***Методом оценки*** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

4. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении ***затрат*** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении ***наиболее эффективного использования объекта*** оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении ***экспертизы отчета об оценке*** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

5. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Подходы к оценке:

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

1. Затратный подход 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.

2. Сравнительный подход 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).

3. Доходный подход 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).

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки:

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки.

1. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

2. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Виды стоимости:

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (п.12 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»).

1. Предпосылки стоимости включают следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

3) дата оценки;

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки.

Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

2. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При определении ***рыночной стоимости*** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату

оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в ***предпосылке о ликвидации объекта оценки***. В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Если в соответствии с законодательством ***требуется определить рыночную стоимость*** объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

3. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Общие допущения

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, отраженные в задании на оценку, являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 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).

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

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.

2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.

4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

5. Аналитическое заключение достоверно лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Допущения и ограничения к проведению оценки:

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав:

1. В целях настоящего отчёта рыночная стоимость определяется для полного (свободного от обременений) права собственности.
2. При оценке Оценщик исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
4. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
5. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
6. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
7. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете:

1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки принимались по документам Заказчика, а также по информации официальных сайтов (сервисов) государственных органов (служб) РФ, таких как:

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request);
- Публичная кадастровая карта (https://pkk.rosreestr.ru/);
- Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (https://dom.gosuslugi.ru/); и прочие, информация о которых приведена в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Таким образом, для достижения цели настоящего Отчета, Оценщиком принято допущение, что имеющаяся в открытом доступе информация об объекте оценки, размещенная на сайтах (сервисах) государственных органов (служб) РФ, является достоверной и правильной.

2. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Чертежи и схемы, приведенные в исследовании, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться Отчете, и предоставляют пользователю возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Полное наименование:

Департамент управления имуществом Ивановской области

Юридический адрес:

153002, РФ, Ивановская область, город Иваново, переулок Пограничный, дом № 18, телефон 8(4932)327237.

Реквизиты:

УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области), БИК 012406500, Кор/счет 40102810845370000102, Казн счет 03221643240000003300, ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново л/сч 04332000760.

Сведения об оценщике

Показатель	Специалист-оценщик
Фамилия, имя, отчество оценщика	Виноградова Лидия Николаевна
Местонахождение оценщика	РФ, 153043, г. Иваново, улица 4-я Деревенская, дом №60, квартира №59, телефон:8(908)560-06-26, E-mail: 9085600626@mail.ru
Информация о членстве в саморегулирующей организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (далее РОО) — саморегулируемая организация оценщиков, внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за № 0003, 105005, г. Москва, вн.тер.г муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46 стр. 2. подъезд 3, этаж 2. Электронная почта - info@sroroo.ru»
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 734530, регистрационный номер 2319, выдан «03» июня 2011 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 772401315828, выдано «12» мая 2014 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Удостоверение о повышении квалификации № 762404919282, выдано 14.04.2017 г., регистрационный номер 1813, Федеральным государственным бюджетном образовательным учреждением высшего образования «Ярославским государственным техническим университетом» Программа: Оценочная деятельность.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 264106-035-000009 от «26» сентября 2025 года; срок действия полиса с «27» сентября 2025 года по «26» сентября 2026 года, МОФ ПАО «САК «Энергогарант»», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, Полис № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24 – 007567 от «02» декабря 2024 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 044294-1 от 20.09.2024 года.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Профи»
Сведения о независимости оценщика	Настоящим, оценщик Виноградова Лидия Николаевна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – 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.
ОГРН, дата присвоение ОГРН юридического лица, с	1133702025490, дата государственной регистрации: 15.10.2013 года

Показатель	Специалист-оценщик
которым оценщик заключил трудовой договор	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим подтверждает Общество с ограниченной ответственностью «Профи» полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Профи» 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.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	РФ, 153043, город Иваново, улица 4-я Деревенская, дом №60, квартира №59, 8(908)560-06-26, E-mail: 9085600626@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.

Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. (ст.16 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

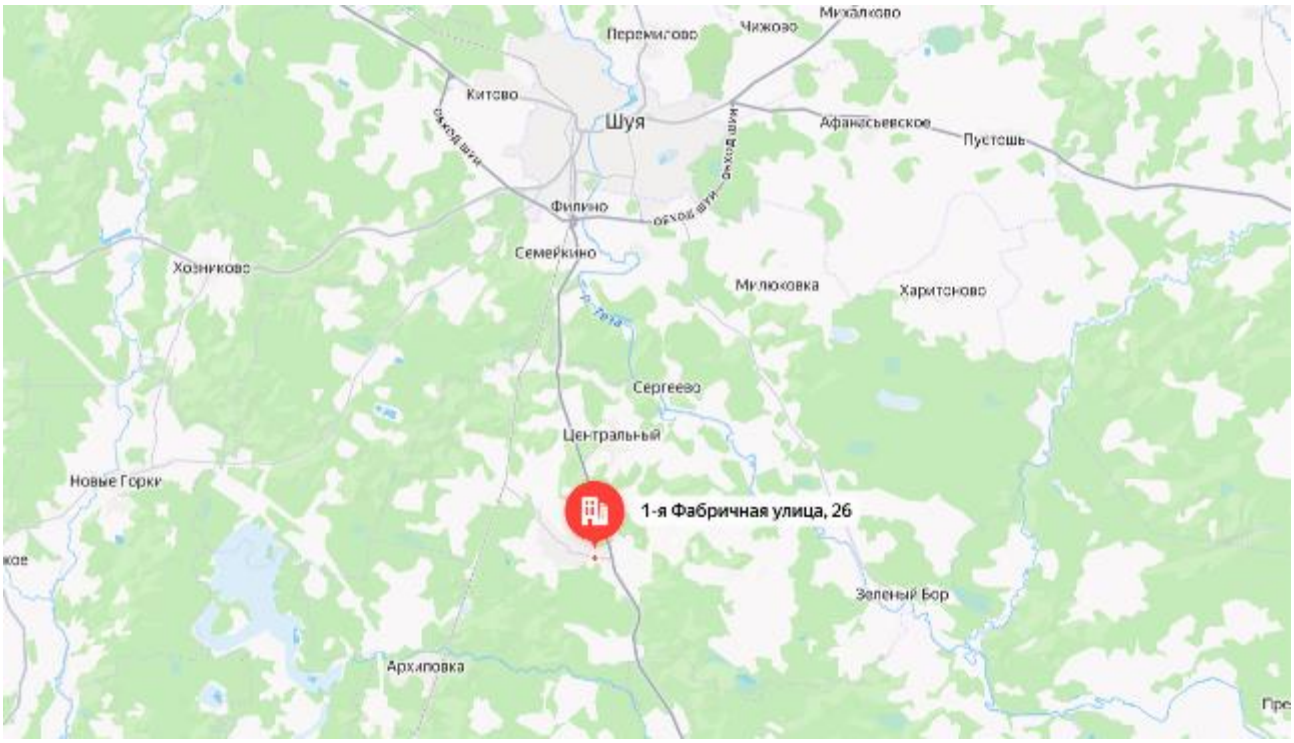
Ответственность ООО «Профи» как оценщика, застрахована в страховой компании, МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 254106-035-000009 от 23.10.2025 года; срок действия договора с «23» октября 2025 года по «22» октября 2025 года, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей).

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

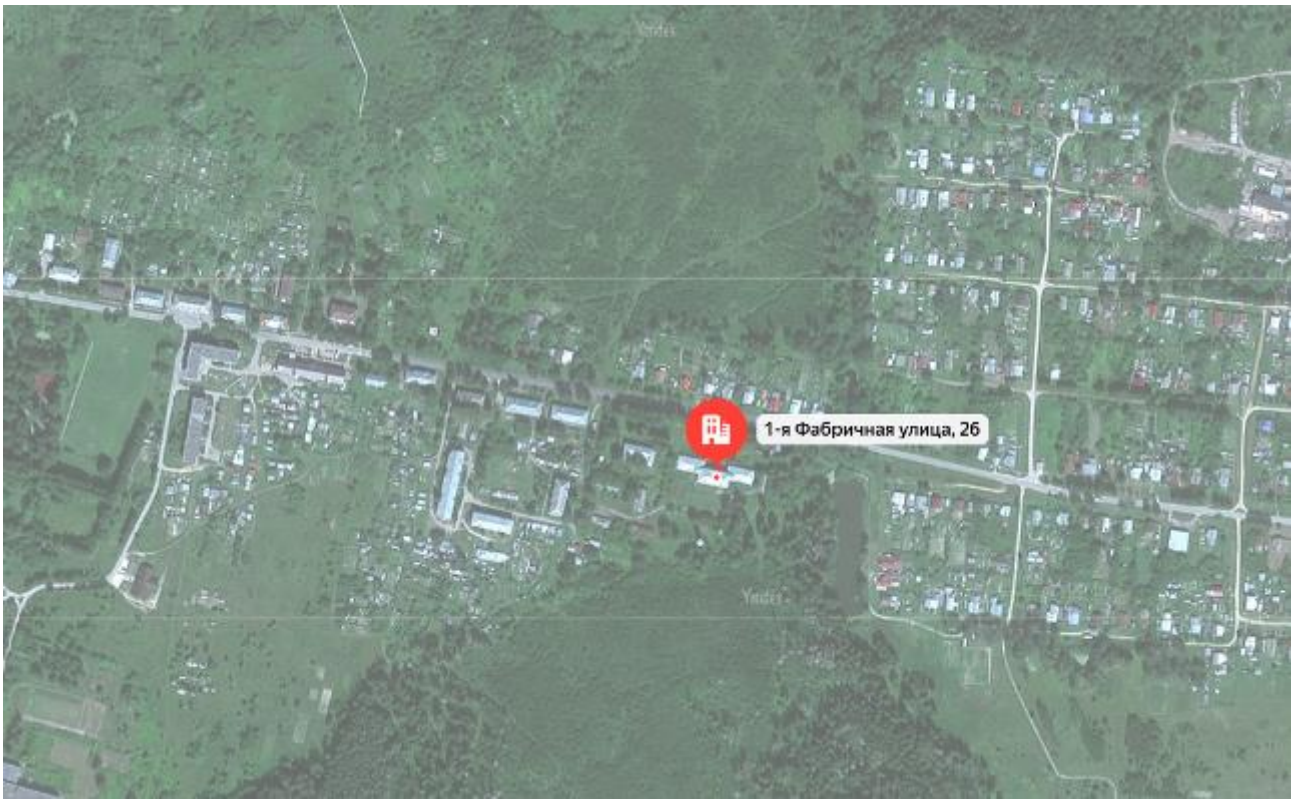
Количественные и качественные характеристики объекта оценки



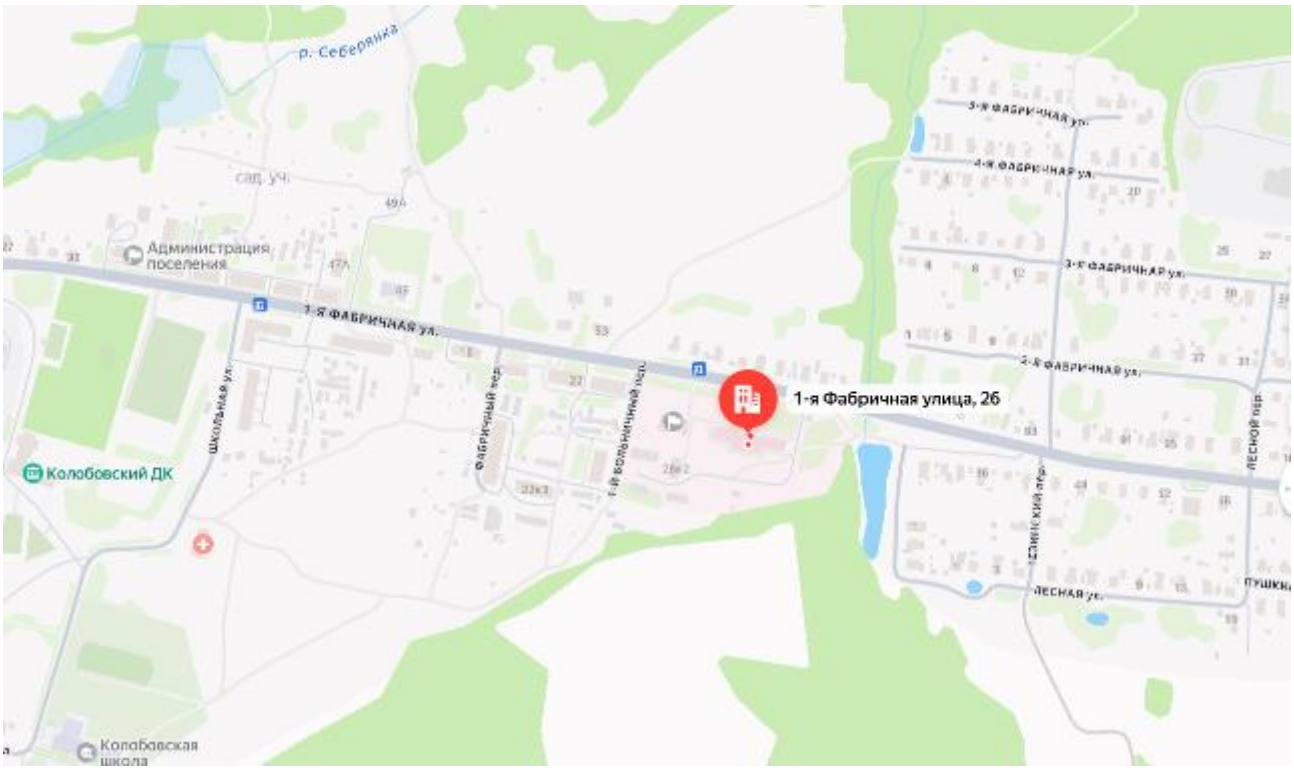
Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Общая характеристика местоположения объекта оценки:	
Место нахождения объекта	РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26
Характеристика района	Прочие населенные пункты
Транспортная доступность	Высокий уровень: расположение внутри квартала
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Низкая
Расстояние до остановок общественного транспорта, (м)	До 1000
Расстояние до ближайшей автодороги, (м)	До 1000
Удаленность от центра города, (км)	До 50
Расстояние до автовокзала, (км)	До 30
Расстояние до ж/д вокзала, (км)	До 30
Границы окружения	Район застроен преимущественно одно-, двухэтажными зданиями жилого, административно-хозяйственного (офисы), торгового, лечебно-профилактического назначения, имеются предприятия торговли (магазины) и общественного питания (столовые)
Основной тип застройки	Застройка зданиями производственного, административно-хозяйственного, складского назначения
Основной тип зданий	Одно-, двух-, трехэтажные кирпичные, деревянные здания жилого и административно-хозяйственного, торгового назначения
Качество застройки в годах	1900- 2008 года
Полнота застройки, %	100%
Этажность застройки	Одно-, двухэтажные здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные и производственно-складские учреждения
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Предприятия пищевой и торговой отрасли
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Объекты повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная
Источник информации	Личный визуальный осмотр, опрос собственника
Территориально-климатическая зона	I территориальный пояс, 2 климатический район
Регион	Центральный экономический регион, Ивановская область
Сведения об имущественных правах объекта оценки:	
Вид права	Собственность
Собственник	Ивановская область
Правоустанавливающие документы	-
Архитектурное своеобразие	Не зарегистрировано
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:	
Ограничение (обременение права)	Не зарегистрировано
Сведения о физических свойствах объекта оценки:	
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	Отсутствуют
Техническое состояние объекта, внешней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Техническое состояние здания удовлетворительное: объект, срок эксплуатации которого с даты постройки составляет не более 60 лет на дату оценки; состояние внешней отделки оценивается как удовлетворительное
Техническое состояние внутренней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Отделка средняя: отделка, выполненная с помощью недорогих отделочных материалов
Техническое состояние инженерных коммуникаций (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Качество коммуникаций удовлетворительное: физический износ соответствует до 60%
Ремонт (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Текущий ремонт - требуется (частично требуется косметический ремонт, на 1 этаже основного здания наблюдаются большие очаги плесневого грибка)
Сведения об износе объекта оценки:	
Физический износ (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	До 50%
Сведения об устареваниях объекта оценки:	
Функциональное устаревание	Отсутствует
Внешнее устаревание	Отсутствует

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



Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru



Общая характеристика здания с кадастровым номером: 37:20:041758:646	
Кадастровый (или условный) номер по кадастровому паспорту	37:20:041758:646
Инвентарный номер по техническому паспорту	24:233:002:000009880:1600:20000
Литер	Сведения отсутствуют
Кадастровая стоимость, (руб.)	10 104 827,27
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Число этажей	2, в том числе подземных 0
Размещение в здании	1-2 этаж
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	Econom
Классификация офисных помещений	Класс С
Период строительства	2011 г.
Общая площадь по внутреннему обмеру, ($м^2$)	1 181,8
Общая площадь по наружному обмеру, ($м^2$)	Нет данных
Строительный объем, ($м^3$)	Сведения отсутствуют
Высота потолков, (м)	До 3 м
Наличие парковки, охраны	Имеется
Вход в помещения	С улицы
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные постройки	Отсутствуют
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
Конструктивная схема:	
Наличие подвала	Отсутствует
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Каркас	Отсутствует
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Чердачные перекрытия	Железобетонные
Междуэтажные перекрытия	Железобетонные
Надподвальные перекрытия	Железобетонные
Крыша	Двускатная, сложная
Кровля	Оцинкованное железо
Полы	Деревянные
Оконные проемы	Лесоматериалы: рамы глухие двойные, остекление простым стеклом, пластиковые
Дверные проемы	Двери: лесоматериалы: филенчатые, распашные, полуторные, наружные и внутренние, из простых пород дерева с окраской
Внутренние отделочные работы:	
Отделка стен	Окрашены, плитка

Отделка потолков	Навесные типа «Армстронг»
Специальные конструкции:	
Лифты	Отсутствуют
Инженерные коммуникации:	
Система централизованного или автономного отопления	Централизованное, от городской сети - отключено
Система холодного водоснабжения	Централизованное, от городской сети
Система горячего водоснабжения	Отсутствует
Ванны, душевые кабины	Имеются
Система канализации	Централизованное, от городской сети
Система вентиляции	Отсутствует
Система газоснабжения	Отсутствует
Система электроснабжения	Централизованная, от воздушных электросетей, тип проводки открытая, III категория надежности
Радио	Отсутствует
Телефон	Отсутствует
Телевиденье	Отсутствует
Слаботочные системы:	
Специальные системы	Отсутствуют
Прочие системы и специальное оборудование:	
Система противопожарной безопасности	Отсутствует
Система охранной безопасности	Отсутствует
Прочие работы:	
Отделка фасада	Окращен
Балконы, лоджии	Отсутствуют
Лестницы, пролеты	Имеется
Остальное – отмостки, крыльцо, козырьки	Железобетонные
Общая характеристика здания гаража с кадастровым номером: 37:20:041758:691	
Кадастровый (или условный) номер по кадастровому паспорту	37:20:041758:691
Инвентарный номер по техническому паспорту	24:233:002:000009880:0600:20000
Литер	Сведения отсутствуют
Кадастровая стоимость, (руб.)	453 443,1
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Число этажей	1, в том числе подземных 0
Размещение в здании	1 этаж
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	Econom
Классификация офисных помещений	Класс С
Период строительства	1964 г.
Общая площадь по внутреннему обмеру, ($м^2$)	143,8
Общая площадь по наружному обмеру, ($м^2$)	Нет данных
Строительный объем, ($м^3$)	Сведения отсутствуют
Высота потолков, (м)	До 3 м
Наличие парковки, охраны	Имеется
Вход в помещения	С улицы
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные постройки	Отсутствуют
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
Конструктивная схема:	
Наличие подвала	Отсутствует
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Каркас	Отсутствует
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Чердачные перекрытия	Деревянные
Междуэтажные перекрытия	Отсутствуют
Надподвальные перекрытия	Деревянные
Крыша	Двускатная
Кровля	Шифер
Полы	Деревянные
Оконные проемы	Лесоматериалы: рамы глухие двойные, остекление простым стеклом
Дверные проемы	Двери: лесоматериалы: филенчатые, распашные, полуторные, наружные и внутренние, из простых пород дерева с окраской
Внутренние отделочные работы:	
Отделка стен	Без отделки
Отделка потолков	Без отделки
Специальные конструкции:	
Лифты	Отсутствуют
Инженерные коммуникации:	

Система централизованного или автономного отопления	Отсутствует
Система холодного водоснабжения	Отсутствует
Система горячего водоснабжения	Отсутствует
Ванны, душевые кабины	Отсутствует
Система канализации	Отсутствует
Система вентиляции	Отсутствует
Система газоснабжения	Отсутствует
Система электроснабжения	Централизованная, от воздушных электросетей, тип проводки открытая, III категория надежности - отключено
Радио	Отсутствует
Телефон	Отсутствует
Телевиденье	Отсутствует
Слаботочные системы:	
Специальные системы	Отсутствуют
Прочие системы и специальное оборудование:	
Система противопожарной безопасности	Отсутствует
Система охранной безопасности	Отсутствует
Прочие работы:	
Отделка фасада	Отсутствует
Балконы, лоджии	Отсутствуют
Лестницы, пролеты	Имеется
Остальное – отмостки, крыльцо, козырьки	Отсутствуют
Общая характеристика сооружения наружной теплосети с кадастровым номером: 37:20:041758:1503	
Кадастровый (или условный) номер по кадастровому паспорту	37:20:041758:1503
Инвентарный номер по техническому паспорту	Отсутствует
Литер	Сведения отсутствуют
Кадастровая стоимость, (руб.)	3 331 561,77
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Протяженность, м	183
Назначение	Сооружения коммунального хозяйства
Год завершения строительства	1974
Класс конструктивной системы здания	КС-12
Общая характеристика сооружения самотечной канализации с кадастровым номером: 37:20:041758:1504	
Кадастровый (или условный) номер по кадастровому паспорту	37:20:041758:1504
Инвентарный номер по техническому паспорту	Отсутствует
Литер	Сведения отсутствуют
Кадастровая стоимость, (руб.)	1 872 962,2
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Протяженность, м	239
Назначение	Самотечная канализация
Год завершения строительства	1974
Класс конструктивной системы здания	КС-8
Общая характеристика сооружения проезжей части двора с кадастровым номером: 37:20:041758:1505	
Кадастровый (или условный) номер по кадастровому паспорту	37:20:041758:1505
Инвентарный номер по техническому паспорту	Отсутствует
Литер	Сведения отсутствуют
Кадастровая стоимость, (руб.)	51 968 535, 78
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Протяженность, м	981
Назначение	Самотечная канализация
Год завершения строительства	1974
Класс конструктивной системы здания	КС-8
Общая характеристика сооружения проезжей части двора с кадастровым номером: 37:20:041758:1505	

На Ваш запрос по объекту недвижимости забор, инв. № р_1101030003, адрес: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26 сообщаю: периметр забора составляет 274 м +/- 5%.

Информация о текущем использовании объекта оценки

Общая характеристика помещения:	
Нежилые помещения	
Вид разрешенного использования, назначение	Нежилое здание свободного назначения
Текущее использование	Используется как нежилое здание
Сегмент рынка	Рынок нежилых зданий, помещений офисного назначения

Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимого имущества - это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т.е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

К наивысшей стоимости земли, как свободной;

К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Приведенное выше определение НЭИ указывает на наличие двух основных типов НЭИ. Первый тип - НЭИ участка земли, как вакантного. Второй тип - НЭИ объекта недвижимости, как улучшенного. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из этого же определения видно, что общим для них являются следующие критерии определения НЭИ:

1. Юридическая (законодательная) разрешенность.
2. Физическая возможность.
3. Экономическая целесообразность.
4. Максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НИЭ отвечает всем этим критериям.

Юридическая (законодательная) разрешенность:

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое. Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

Физическая возможность:

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

Экономическая целесообразность:

По сути экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде.

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.

Темпы и направление роста (сокращения) населения.

Размеры домашних хозяйств.

Половозрастная структура населения.

Этническая структура населения.

Уровень доходов населения.

2. Факторы, влияющие на предложение.

Количество конкурирующих объектов.

Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

3. Основные характеристики конкурирующих объектов:

Объемно-планировочное решение.

Этажность.

Эксплуатационная загруженность.

Дифференцированность использования.

Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.

Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.

4. Выбор целевого рынка.

Определение круга потенциальных пользователей объекта.

Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования. Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:

Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).

Качество предлагаемых площадей.

Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.

Максимальная эффективность (доходность):

Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации, определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации.

Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. НЭИ будет вариант максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа НЭИ земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается НЭИ. Однако, по нашему мнению, в некоторых ситуациях в рамках анализа НЭИ недвижимости как улучшенной существует неиспользуемый потенциал максимизации ее стоимости. Это относится прежде всего к эксплуатационно недозагруженной недвижимости, НЭИ которой может быть достигнута путем ее многофункционального использования. Такое использование наиболее характерно для объектов недвижимости, находящихся на стадии зрелости или упадка жизненного цикла. Этим стадиям, как правило, присуще дифференциальное и селективное использование соответственно. При этом анализ НЭИ недвижимости как улучшенной проводится путем покомпонентного анализа площадей.

В соответствии с ФСО №7 п. 16 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов».

Учитывая юридическую (законодательную) разрешенность, физическую возможность, экономическую целесообразность, максимальную эффективность (доходность), техническое состояние, технические характеристики и месторасположение ОБЪЕКТА оценки – единственно возможным вариантом его использования является использование в качестве нежилых офисных (свободных) помещений, то есть использование в текущем состоянии.

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

Отсутствуют.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Документы и источники информации, используемых при проведении оценки:

1. Информационные материалы Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru).
2. Информационные материалы Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области (http://www.dka.ivanovoobl.ru).
3. Справочник «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2009 года.
4. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р)/Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР (Госкомархитектуры), Утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312.
5. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек».
6. «Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» № ВГ – 21-Д».
7. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 года «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов».
8. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ января 2023 год, выпуск № 128, итоги за III квартал 2023 года.
9. Под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год.
10. Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. № 23.
11. Справочник Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год
12. Рекламно-информационные еженедельники «Частник» (сайты: www.chastnik.ru); данные агентств недвижимости города Иванова, данные интернет сайтов: https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast.

Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки " Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
9. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611).
10. Свод стандартов оценки Русского общества оценщиков ССО РОО 2022.
11. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости М.2009. – 432 с.

Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-83046073 от 19.06.2026 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-83046064 от 19.06.2026 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-83046082 от 19.06.2026 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-583046087 от 19.06.2026 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-83046078 от 19.06.2026 г.
- Инвентарная карточка № 43 учета нефинансовых активов от 28.07.202 г.
- Письмо ОБУЗ «Шуйская ЦРБ»

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 полуг. 2025 г – **97 263,6** млрд.руб.)	**-1,2**	**+4,1**	**+4,3**	**+1,2**
2.	Инвестиции в осн. капитал 16,0 трлн. руб.)	**+6,7**	**+9,8**	**+7,4**	**+4,3**
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	**-1,0**	**+6,1**	**+7,3**	**+7,8**

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-авг 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	**+5,7**	**+4,8**	**+0,8**
5.	Промышленное производство	**+4,3**	**+4,6**	**+0,8**
6.	Продукция сельского хозяйства	**+0,2**	**-3,2**	**+1,2**
7.	Строительство (объём СМР **10 617,4** млрд.руб.)	**+9,0**	**+2,1**	**+3,5**
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – **67,5** млн. кв.м.	**+7,5**	**+0,7**	**-4,3**
9.	Грузооборот транспорта – **3662,4** млрд. т-км.	**-0,6**	**+0,4**	**-0,9**
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – **354,5** млрд. пасс-км.	**+12,8**	**+6,3**	**-0,6**
11.	Оборот розничной торговли – **39,4** трлн. руб.	**+6,4**	**+7,2**	**+2,2**
12.	Оборот общественного питания – **2,7** трлн. руб.	**+13,9**	**+9,0**	**+8,1**
13.	Объем платных услуг населению –**13,0** трлн. руб.	**+6,9**	**+3,3**	**+2,3**
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	**+4,0**	**+12,1**	**+3,4**
	- потребительская	**+5,9**	**+9,5**	**+9,6**

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	июнь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.08.25** (**34 792,2** млрд.руб.)	**+23,4**	**+5,4**	**-3,6**
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (**19 477,4** млрд.руб.)	**+30,1**	**+6,6**	**+1,3**
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.08.25** (**136 951,2** млрд.руб.)	**+23,9**	**+17,6**	**+13,1**
	- из них просроченная задолженность (**381** млрд.руб.)	**-1,1**	**-15,8**	**+39,2**
17.	Международные резервы (ЗВР), на **26.09.25**г: **713,3** млрд. долл. США	**-1,7**	**+2,0**	**+12,6**
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	**41,5** за 23г	**53,2** за 24г	**10,9** за 1 полуг 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных	**-1,7**	**+0,6**	**-4,0**

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru

	внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за **янв-июль** кв. года	трлн.руб.	трлн.руб.	трлн. руб.
20.	Государственный внешний долг, на **01.09.25г**. **53,95** млрд. долл. США	**0.0**	**-2,3**	**+0,1**

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.09.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с **15.09.25г.**, %	**6,25**	**21,0**	**17,0**
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	**61,91**	**85,75**	**81,9**
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	**68,36**	**87,0**	**65,6**

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-**июнь** 2025 года в России заключено **315 206** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **28** % меньше, чем за январь-**июнь** 2024 года (**439 587**) (см. приложение):

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрен а обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 полдуг 2023	1 полуг 2024	1 полуг 2025	1 полуг 24/23	1 полуг 25/24	1 полуг 2023	1 полуг 2024	1 полуг 2025	1 полуг 24/23	1 полуг 25/24
1.	Российская Федерация*	372 679	439 587	315 206	1,18	0,72	337 664	415 645	308 973	1,23	0,74

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru

2.	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	110 043	1,15	0,77	109 271	133 472	104 615	1,22	0,78
3.	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	39 478	1,23	0,70	40 099	54 771	38 404	1,37	0,70
4.	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	41 815	1,32	0,65	45 714	58 446	47 041	1,28	0,80
5.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	9 172	1,20	0,81	8 247	9 938	7 772	1,21	0,78
6.	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	43 868	1,14	0,72	50 447	59 169	42 095	1,17	0,71
7.	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	29 341	1,16	0,66	37 237	44 032	29 081	1,18	0,66
8.	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	23 447	1,06	0,61	32 970	37 386	23 060	1,13	0,62
9.	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	18 042	1,29	0,92	13 679	18 431	16 905	1,35	0,92

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21-17%**, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен на уровне инфляции.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2025.pdf,
2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf,
4. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,
5. https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l,
6. https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhny-byt-prioritety-makrojekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 06.10.2025 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки, просим сообщить по адресу эл. почты: statrielt@bk.ru.

ЭКОНОМИКА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ[1]

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Март 2026г.	Январь-март 2026г.	Март 2026г. в % к		Январь-март 2026г. в % к январю-марту 2025г.	Справочно		
			марту 2025г.	февралю 2026г.		Март 2025г. в % к		Январь-март 2025г. в % к январю-марту 2024г.
						марту 2024г.	февралю 2025г.	
Индекс промышленного производства[1)]	x	x	98,2	103,5	95,8	x	x	x
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	956,3	4561,9	25,1	76,1	52,8	361,1	167,5	153,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. м^2	44,0	129,9	66,5	138,0	57,5	217,7	98,1	186,8
Грузооборот транспорта[2)], млн т-км	11,0	29,9	72,2	106,9	73,8	108,1	119,2	112,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	32105,4	88915,2	113,4	115,0	111,2	107,7	110,4	105,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	7632,7	21808,5	104,4	103,3	104,6	104,8	103,8	102,5 [3)]
Индекс потребительских цен	x	x	105,3	100,3	102,5 [4)]	111,5	100,8	104,1 [4)]
Индекс цен производителей промышленных товаров[5)]	x	x	102,7	99,4	99,6 [4)]	111,7	100,0	97,9 [4)]
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника[6,7)]								
номинальная, рублей	58858,8	59141,3	113,8 [8)]	99,0 [9)]	114,4 [10)]	113,7 [11)]	98,5 [12)]	115,7 [13)]
реальная	x	x	107,6 [8)]	98,0 [9)]	108,1 [10)]	102,4 [11)]	97,5 [12)]	104,4 [13)]
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек [14)]	1,2	x	134,9 [8)]	107,6 [9)]	x	67,2 [11)]	97,8 [12)]	x

[1)] *Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020г. №7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении оцененных с января 2026г. – в ценах базисного 2023г. В качестве весов с января 2026г. используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности базисного 2023г.*

[2)] *Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.*

[3)] *Оперативные данные уточнены на основании данных, полученных по результатам годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.*

[4)] *Март к декабрю предыдущего года*

[5)] *По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционированные воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».*

[6)] *Соответственно за февраль 2026г.*

[7)] *Предварительные данные.*

[8)] *Февраль 2026г. в процентах к февралю 2025г.*

[9)] *Февраль 2026г. в процентах к январю 2026г.*

[10)] *Январь-февраль 2026г. в процентах к январю-февралю 2025г.*

[11)] *Февраль 2025г. в процентах к февралю 2024г.*

[12)] *Февраль 2025г. в процентах к январю 2025г.*

[13)] *Январь-февраль 2025г. в процентах к январю-февралю 2024г.*

[14)] *На конец февраля*

[1] https://37.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/05_2026.pdf

II. ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в действующих ценах

	Январь-март 2026г. млн рублей	*Январь-март 2026г. в % к январю-марту 2025г.*
Всего	**265521,7**	**103,9**
из них:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4853,6	105,6
в том числе:		
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	4241,9	105,7
лесоводство и лесозаготовки	611,7	104,7
рыболовство и рыбоводство	-	-
добыча полезных ископаемых	276,5	69,4
из нее:		
добыча прочих полезных ископаемых	276,5	69,4
обрабатывающие производства	87856,8	98,7
из них:		
производство пищевых продуктов	4287,7	103,6
производство напитков	2621,5	138,9
производство табачных изделий	-	-
производство текстильных изделий	38782,3	106,7
производство одежды	8482,8	141,8
производство кожи и изделий из кожи	31,5	89,4
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	3302,7	96,0
производство бумаги и бумажных изделий	230,3	118,4
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1693,7	103,6
производство кокса и нефтепродуктов	-	-
производство химических веществ и химических продуктов	2777,4	100,3
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	545,9	123,6
производство резиновых и пластмассовых изделий	2354,8	85,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1927,6	126,6
производство металлургическое	3173,9	56,1
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	2987,5	80,1

	Январь-март 2026г. млн рублей	*Январь-март 2026г. в % к январю-марту 2025г.*
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	3001,9	63,2
производство электрического оборудования	917,0	70,3
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	5288,0	81,5
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	646,9	69,1
производство прочих транспортных средств и оборудования	11,2	134,4
производство мебели	3097,7	95,3
производство прочих готовых изделий	618,6	114,0
ремонт и монтаж машин и оборудования	1075,9	92,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	24997,4	121,2
в том числе: производство, передача и распределение электроэнергии	10685,3	114,9
производство и распределение газообразного топлива	7241,4	128,9
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	7070,7	123,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2707,8	104,7
строительство	10867,8	100,4
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	92717,5	90,7
в том числе: торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	5274,7	70,2
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	49817,4	83,0
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	37625,5	108,7
транспортировка и хранение	19883,4	321,7
в том числе: деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	3840,0	85,2
в том числе: деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские перевозки	… [1]	… [1]
деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки	1286,1	106,5
деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	762,6	109,6
деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	1785,0	68,8

	Январь-март 2026г. млн рублей	*Январь-март 2026г. в % к январю-марту 2025г.*
деятельность трубопроводного транспорта	...[1]	...[1]
деятельность водного транспорта	26,8	52,6
складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	15638,7	1228,4
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	377,9	108,9
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	2143,3	112,8
в том числе: деятельность по предоставлению мест для временного проживания	407,6	221,7
деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков	1735,7	101,1
деятельность в области информации и связи	4177,4	116,9
из нее: деятельность издательская	59,9	120,9
деятельность в сфере телекоммуникаций	2743,1	116,4
разработка компьютерного программного обеспечения, консультационные услуги в данной области и другие сопутствующие услуги	1051,3	125,8
деятельность в области информационных технологий	212,9	96,6
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	4675,8	112,9
деятельность профессиональная, научная и техническая	3386,7	106,9
из нее научные исследования и разработки	182,6	77,0
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2135,8	95,3
образование	1057,6	115,1
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	2705,5	123,1
из нее деятельность в области здравоохранения	2538,6	123,7
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	449,1	121,6

[1] *Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007г. № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учёте и системе государственной статистики в Российской Федерации» (п.5 ст.4, ч.1 ст.9).*

Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости условно подразделяется на следующие сегменты:

- торговая недвижимость;
- офисная недвижимость;
- складская недвижимость;
- производственная недвижимость;
- отдельно стоящие здания, универсального назначения;
- земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса)[2].

Каждый сегмент подразделяется на рынок продажи и рынок аренды.

Недвижимое имущество, входящее в объект оценки, относится к сегменту рынка продажи офисной недвижимости.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет собой более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов офисного назначения и сходных типов объектов.

1. ***Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)*** — Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль) с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками, соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

   a. ***Высококлассные офисы (Офисы классов А***) – Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.

   b. ***Высококлассные офисы (Офисы классов В***) – чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются:

[2] Статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатация здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной репепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

2. ***Офисные объекты класса С и ниже*** – Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. Данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, ка правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

3. ***Объекты свободного назначения*** – объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются ив промышленной недвижимости. Так, складское помещение под производство или автосервис.

4. ***Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса:***

4.1 Загородные отели - загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.

4.2 Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы и т.д.

4.3 Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.

4.4 Объекты общественного питания – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

4.5 Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

В соответствии с приведённой выше классификацией оцениваемые нежилые помещения относятся к группе рынка офисной недвижимости, к подгруппе – ***Офисные объекты класса С и ниже.***

Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ рынка коммерческой недвижимости Ивановской области

В соответствии с пунктом 11 ФСО №7 объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Информация считается достаточной в том случае, когда появление новой информации не способно привести к существенному изменению результатов оценки.

Вывод: согласно информации, представленной в доступных источниках, определено что по состоянию на дату оценки, объектов офисного (свободного) назначения подобных объекту оценки в районе расположения объекта представлено недостаточное количество предложений к продаже объектов офисного (свободного) назначения схожих с объектом оценки.

На основе анализа предложений, выявленных на дату оценки, приведенных в таблице ниже можно выявить средние значения.

Средняя стоимость объектов схожих с объектом оценки:

Максимальное значение удельного показателя, руб./кв.м.	60 256,00
Минимальное значение удельного показателя, руб./кв.м.	31 897,00
Среднее значение удельного показателя, руб./ кв.м.	45 297,00

Средние стоимости объектов указаны с учетом/без учета земельных участков, без учета корректировки на торг, таким образом итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки может выходить за рамки диапазонов минимального и максимального значения удельного показателя.

Исходя из проведенного анализа, можно сделать вывод, что цены предложения к продаже объектов зависят от местоположения, доли полезных площадей в общей площади, соотношении площадей помещений

различного функционального состояния, общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений.

Проведенный анализ рыночной информации выявил следующие предложения объектов схожих с объектом оценки по основным ценообразующим показателям, предлагающихся на продажу в Ивановской области на дату оценки.

Предложения к продаже объектов аналогичных оцениваемым на дату оценки:

№ , п/п	Адрес местоположения	Дата предложения	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв.м. предложения, руб.	Обоснование применения/отказа в дальнейших расчетах	Источник информации
1	Ивановская область, город Иваново, пр-т Ленина, 100	Апрель 2026 года	116,0	3 700 000	31 897,00	Объект-аналог худшее от оцениваемого объекта местоположение, в дальнейших расчетах не участвовал	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116_m_7794963951?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXWW1LYkw5SUU0SHVoMDhWIjt9kG5zED8AAAA
2	Ивановская область, г. Иваново, Шереметевский пр-т, 85Г	Апрель 2026 года	99,0	4 800 000	48 485,00	Объект-аналог схожее с оцениваемым объектом местоположение, в дальнейших расчетах не участвовал	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_99_m_7756230893?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXWW1LYkw5SUU0SHVoMDhWIjt9kG5zED8AAAA
3	Ивановская область, г. Иваново, пр-т Ленина, 136	Апрель 2026 года	3 600,0	138 000 000	38 333,00	Объект-аналог имеет площадь отличную от оцениваемого объекта, в дальнейших расчетах не участвовал	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3600_m_7285717052?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXWW1LYkw5SUU0SHVoMDhWIjt9kG5zED8AAAA
4	Ивановская область, г. Иваново, ул. Станкостроителей, 1	Апрель 2026 года	400,0	19 900 000	49 750,00	Объект-аналог схожее с оцениваемым объектом местоположение, в дальнейших расчетах не участвовал	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_400_m_2116322492?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXWW1LYkw5SUU0SHVoMDhWIjt9kG5zED8AAAA
5	Ивановская область, г. Иваново, Московская ул., 38	Апрель 2026 года	39,0	2 350 000	60 256,00	Объект-аналог худшее от оцениваемого объекта местоположение, в дальнейших расчетах не участвовал	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_39_m_7878046176?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6NUJRc2hzSGc4WHhkUUN0Ijt9IjVFRj8AAAA
6	Ивановская область, г. Иваново, ул. Громобоя, 13	Апрель 2026 года	149,1	6 600 000	44 266,00	Объект-аналог имеет площадь равную с оцениваемым объектом, в дальнейших расчетах не участвовал	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_goroda_149.1m2_7910652498?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6NUJRc2hzSGc4

							WHhkUUN0Ijt9IjVFRj8AAAA
7	Ивановская область, город Иваново, ул. Ермака, 20	Апрель 2026 года	146,0	6 400 000	43 836,00	Объект-аналог имеет площадь равную с оцениваемым объектом, в дальнейших расчетах не участвовал	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_146_m_7899491454?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0a0tUMXFOODhWQ0pnY2V0Ijt9-bKccT8AAAA
8	Ивановская область, город Иваново, Московская ул., 46	Апрель 2026 года	90,0	4 100 000	45 556,00	Объект-аналог имеет площадь равную с оцениваемым объектом, в дальнейших расчетах не участвовал	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_90_m_3949345954?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaWyaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0a0tUMXFOODhWQ0pnY2V0Ijt9-bKccT8AAAA

Предложения к аренде объектов аналогичных оцениваемым на дату оценки:

№, п/п	Адрес местоположения	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв.м. предложения, руб.	Источник информации
1	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Третьего Интернационала, 20	200,0	-	300	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7998608715?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2bG9sMFF1Qk1lUExnU0JWIjt9acrHQz8AAAA
2	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Колотилова, 49Д	22,0	10 780	490	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_22_m_7988744978?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5R3V5VGlRVkxaam0wNFFpIjt9EJDo0j8AAAA
3	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. 10 Августа, 39	200,0	100 000	500	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_goroda_200_m_7875781125?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0MDF1bk9kYVlscFhvQmg4Ijt9dEfhdD8AAAA
4	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. 10 Августа, 33	38,0	18 000	474	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_38_m_7760582207?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5TGZ4YWFCVnh4c2d2M1BlIjt9DJ74Dz8AAAA
5	РФ, Ивановская область, город Иваново, Пролетарская ул., 8	114,0	55 000	482	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_114_m_912787146?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5TGZ4YWFCVnh4c2d2M1BlIjt9DJ74Dz8AAAA
6	РФ, Ивановская область, город Иваново, Красногвардейская ул., 3	157,0	70 000	446	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_157_m_3510477641?context=H4sIAAAAAAAA

					_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtR0hPWGVMSHdxblBuVXRvIjt9rzzX9j8AAAA
7	РФ, Ивановская область, город Иваново, Крутицкая ул., 12	763	330 000	433	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_8066029609?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtR0hPWGVMSHdxblBuVXRvIjt9rzzX9j8AAAA
8	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Спартака, 22	68 450	68 450	378	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_181_m_1686410638?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUVHRFVHhsWFZVaE1xTlZxIjt9TLu1zD8AAAA
9	РФ, Ивановская область, город Иваново, Почтовая ул., 5	135,0	-	450	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_novym_remontom_v_tsentre_ivanovo_135m2_7401197692?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4VUZzb1ZCeWw1QUE4RHhmIjt97F2l1T8AAAA

Средняя стоимость предложения к аренде объектов схожих с объектом оценки

Максимальное значение удельного показателя, руб./кв.м./мес	500
Минимальное значение удельного показателя, руб./кв.м./мес	300
Среднее значение удельного показателя, руб./кв.м./мес	439

Необходимо отметить, что приведенные выше арендные ставки сильно усреднены, так как стоимость объекта сильно варьируется в зависимости от площади, местоположения, наличия коммуникаций и т.д.

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

Применяя сравнительный подход, в соответствии с п. 22 ФСО № 7 Оценщик должен учитывать:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

На разброс стоимости, как правило, влияют следующие факторы:

НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

- Торг (скидка) к ценам предложений;
- Условия финансирования и условия продажи;
- Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки;
- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Локальные характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта:
  - вид использования;
  - тип объекта;

- этаж расположения;
- отдельный вход
- площадь;
- состояние отделки;

- и другие факторы, учитывающие особенности объекта.

По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Торг (скидка) к ценам предложений

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемых нежилого здания свободного назначения равна -11,8% (Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. № 23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н).

Условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д. Согласно Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. № 23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н года) корректировка по указанному значению может колебаться в диапазоне от 1% до 10% в зависимости от условий рынка (активный или неактивный).

Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Расчет поправки на дату продажи/ дату предложения:

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта велик (более 6 месяцев), то используется следующая формула: П%= Iэдо/Iдпа, где П% - поправка на дату продажи / дату предложения; Iэдо - индекс роста цен на СМР на эффективную дату оценки объекта недвижимости; Iдпа – индекс роста цен на СМР на дату совершения сделки с аналогом (дату продажи/ дату предложения).

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта невелик (до 6 месяцев), то ситуация на рынке недвижимости остается стабильная и поэтому можно вывести среднеарифметический прирост цен:

$$П\% = \left(1 + \frac{ПП}{100\%}\right)^n$$

, где периодический прирост цен (ПП) в среднем 1 %.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Согласно Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. № 23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н) корректировка по указанному значению может колебаться в диапазоне от 5% до 20% в зависимости от вида ограничения/обременения этих прав.

Местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости. Согласно Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. № 23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н) корректировка по указанному значению может колебаться в диапазоне от 3% до 40% в зависимости от местоположения и удаленности от центральных границ оцениваемого объекта.

Вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. Согласно данным

справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 417, стр. 521 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 417. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		специализированный объект общественного питания	объект свободного назначения
объект оценки	специализированный объект общественного питания	1,00	1,09
	объект свободного назначения	0,92	1,00

Тип объекта

В состав важных факторов включен тип объекта: отдельно стоящее здание или встроенное помещение. Стоимость отдельно стоящих зданий и помещений в составе здания различна. Данный фактор необходимо учитывать при подборе аналогов. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 222, стр. 361 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 222. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что помещения на первом этаже, как правило, дороже объектов на 2 этаже и выше. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 244, стр. 377 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/ подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/ подвал	0,78	0,81	1,00

Доступ к объекту

Данная поправка отражает тот факт, что при наличии отдельного входа, стоимость, как правило, увеличивается. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 188, стр. 295 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 188. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,19
	закрытый	0,84	1,00

Площадь

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его стоимость, как правило, снижается. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 216, стр. 354 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 216. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	**1,00**	1,19	1,33	1,51	1,77
	от 100 до 200	0,84	**1,00**	1,11	1,27	1,48
	от 200 до 400	0,75	0,90	**1,00**	1,14	1,33
	от 400 до 1000	0,66	0,79	0,88	**1,00**	1,17
	от 1000	0,56	0,67	0,75	0,85	**1,00**

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Состояние отделки

Состояние отделки внутренних помещений офисно-торговых объектов оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 368, стр. 465 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 368. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметичес-кого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капиталь-ного ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	**1,00**	1,17	1,28	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	**1,00**	1,09	1,27
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	**1,00**	1,16
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	**1,00**

Светлана Геннадьевна Никифорова

8. 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» в отчете об оценке указывается последовательность определения стоимости объекта оценки.

Этапы оценки:

В соответствии с пунктом 1 федерального стандарта оценки ФСО III, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

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

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

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

2. 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.

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

2.Физического, являющегося следствием возраста объекта недвижимости, природно–климатических факторов, характера эксплуатации объекта;

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

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

5. 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.

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

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$РС = СЗ + ПВС * (1-И_{\Sigma}),$$

$$И_{\Sigma} = 1 – (1 – И_{ФИЗ})(1- У_{ФУН})(1 – У_{Э}), \text{ где}$$

РС – рыночная стоимость;

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

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

$И_{\Sigma}$ - суммарный износ;

$И_{ФИЗ}$ – физический износ;

$У_{ФУН}$ – функциональное устаревание;

$У_{Э}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

В соответствии с ФСО №7 п. 24а: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

В соответствии с ФСО №7 п. 24в: затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например,

линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Объект оценки – это нежилое помещение. В данном случае Оценщик не располагает необходимой информацией, на основании которой представлялось бы возможным определить рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости – нежилого помещения, затратным подходом.

Объект оценки – это сооружения коммунального хозяйства. В данном случае Оценщик располагает необходимой информацией, на основании которой представляется возможным определить рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости – сооружения коммунального хозяйства, затратным подходом.

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:

1.методом сравнения продаж;

2.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: информации о значениях параметров, влияющих на качество и цену проданных (либо представленных к продаже) объектов, сопоставимых с оцениваемым по объемам передаваемых прав собственности и аренды на земельный участок, финансовым условиям, условиям продажи, уровню технического состояния, технологии строительства основных конструктивных элементов, даты продажи, условиям местонахождения и др., - достаточно для объективных выводов о стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

С учетом данных факторов, следует вывод о возможности применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости только объектов недвижимости – нежилые здания, в рамках настоящей работы, к сооружениям коммунального хозяйства данный подход не применялся.

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):

1.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.

2.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.

3.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.

Поскольку нежилое здание, как объекты коммерческой недвижимости, являются объектами доходной недвижимости, то представляется возможным в рамках настоящей работы определить рыночную стоимость оцениваемого только объектов недвижимости – нежилых зданий доходным подходом, к сооружениям коммунального хозяйства данный подход не применялся.

Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – нежилые здания определены двумя известными в практике оценочной деятельности подходами – сравнительным и доходным, оцениваемые сооружения коммунального хозяйства определены одним известным в практике оценочной деятельности подходом - затратным.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Затратный подход

Общая характеристика затратного подхода

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При затратном подходе оценивается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемого объекта за вычетом сумм накопленного износа.

Полная стоимость замещения – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном.

Полная стоимость воспроизводства - это стоимость в текущих ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием точно таких же материалов, дизайна и с тем же количеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Другими словами, замещение предусматривает замену сооружения подходящим объектом, тогда как воспроизводство – точной копией.

Методика оценки

Затратный подход к оценке машин и оборудования практически реализуется в следующих методиках: 1) расчет по цене однородного объекта; 2) поэлементный (поагрегатный) расчет; 3) анализ и индексация затрат и 4) расчет по укрупненным нормативам.

Реализация затратного подхода в общем случае предполагает следующую последовательность расчетов:

1.Определяется базовая для последующих расчетов стоимость объекта оценки (Сбаз.): полная восстановительная стоимость (ПВС) или полная стоимость замещения (ПСЗ).

2.Определяется величина накопленного износа по объекту оценки:

И(н) = И(фз) + И(фц) + И(в), где:

- И(н) - величина накопленного износа;
- И(фз) - величина физического износа;
- У(фц) - величина функционального устаревания;
- У(в) - величина внешнего (экономического) устаревания.

3. Определяется рыночная стоимость объекта оценки, как остаточная от базовое стоимости (Сбаз.), за вычетом накопленного износа:

РС = Сбаз. - И(н)

1. Определение стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения сооружений:

При определении полной восстановительной стоимости (ПВС) основных средств определяется полная стоимость затрат, которые необходимо было бы осуществить на создание аналогичных новых объектов по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату оценки, включая затраты на приобретение, транспортировку, установку (монтаж) объектов и т. д.

Полная восстановительная стоимость определяется на основе затрат на воспроизводство объектов, аналогичных оцениваемым, из тех же материалов, с соблюдением планов и чертежей и качества работ, с присущими объекту недостатками конструкции и элементами неэффективности.

При этом возможно применение следующих методов:

- Поиск на рынке нового точного аналога оборудования и использование цен прейскурантов производителя или дилера.
- Метод трендов (метод индексации стоимости объекта целиком во времени).
- Поэлементный расчет.
- Метод индексации затрат.
- Расчет по цене однородного объекта.
- Расчет по укрупненным показателям.

В расчетах использовались индексы удорожания стоимости СМР взятые из межрегионального информационно - аналитического бюллетеня «Укрупненные показатели стоимости строительства. Благоустройство территорий» КО-ИНВЕСТ 2020 год.

Определение ПВС за единицу измерения:

Наименование объекта оценки	Справочник оценщика «Сооружения городской инфраструктуры. Благоустройство территорий» «КО-ИНВЕСТ» 2020 в уровне цен на 01.01.2020 г.			Основные характеристики объектов (по справочнику)	ПВС, (руб/1 м)	ПВС, (руб/км)	ПВС, (руб/м^2)	ПВС, (руб/шт)
		Длина, м	Диаметр, мм					
Наружная теплосеть	ruБ3.05.002.0033	183	-	КС-12	-	29 510 834	-	-
Самотечная канализация	ruИ3.07.017.0006	239	-	КС-8	82 025	-	-	-
Проезжая часть двора	ruИ3.01.003.0029	981	-	КС-8	-	-	13 451	-
Забор	ruИ3.05.002.0033	274	-	КС-12	17 330	-	-	-

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru

Трубопроводы теплоснабжения. Прокладка в непроходных каналах типа НКЛ в изоляции из минераловатных плит и стеклопластика при условном давлении 1.6 МПа, температуре 150 град. С, в сухих грунтах						КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.09.001.0156	Диаметр труб 80 - 100 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.11				РУБ. на 1 км	27 087 618
ruИ3.09.001.0157	Диаметр труб 125 - 150 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.11				РУБ. на 1 км	29 510 834
ruИ3.09.001.0158	Диаметр труб 200 - 250 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.11				РУБ. на 1 км	46 440 249
ruИ3.09.001.0159	Диаметр труб 300 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.05				РУБ. на 1 км	52 088 717
ruИ3.09.001.0160	Диаметр труб 400 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.05				РУБ. на 1 км	70 869 525
ruИ3.09.001.0161	Диаметр труб 500 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.05				РУБ. на 1 км	83 994 978

КОЛЛЕКТОРЫ КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ В ТОННЕЛЯХ ИЗ КЕРАМИЧЕСКИХ БЛОКОВ, СООРУЖАЕМЫХ ЩИТОВОЙ ПРОХОДКОЙ						КС-8
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Тоннель из керамических блоков / коллектор из труб с заполнением за-трубного пространства / камеры и колодцы железобетонные / при мокрых грунтах применять коэффициент = 1.08						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.07.017.0006	Диаметр тоннеля (щита) 1.50 м				РУБ. на 1 м	82 025
ruИ3.07.017.0007	Диаметр тоннеля (щита) 2.00 м				РУБ. на 1 м	130 094
ruИ3.07.017.0008	Диаметр тоннеля (щита) 2.50 м				РУБ. на 1 м	295 467

68

ПОКРЫТИЕ (ДОРОЖНЫЕ ОДЕЖДЫ) - БРУСЧАТАЯ МОСТОВАЯ						КС-8
ОПИСАНИЕ: При толщине слоя 9 см при толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующим знаком) в размере - 8.00 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.01.003.0029					РУБ. на 10 м2	13 451

96

ОГРАЖДЕНИЕ МЕТАЛЛИЧЕСКОЕ				Высота, м: до 2.5		КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.05.002.0031	Ограды металлические с кирпичными столбами и кирпичным цоколем высотой более 2.50 м				РУБ. на 1 м ограды	23 410
ruБ3.05.002.0032	Ограды металлические с кирпичными столбами и кирпичным цоколем высотой до 2.50 м				РУБ. на 1 м ограды	17 330
ruБ3.05.002.0033	Ограды металлические с металлическими стойками высотой более 2 м				РУБ. на 1 м ограды	20 978
ruБ3.05.002.0034	Ограды металлические с металлическими стойками высотой до 2 м				РУБ. на 1 м ограды	14 411

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (приведение к ценам Ивановской области) ($К_{терр-эк}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$К_{терр-эк}=К_{рег-эк}*К_{зон-эк},$$

где

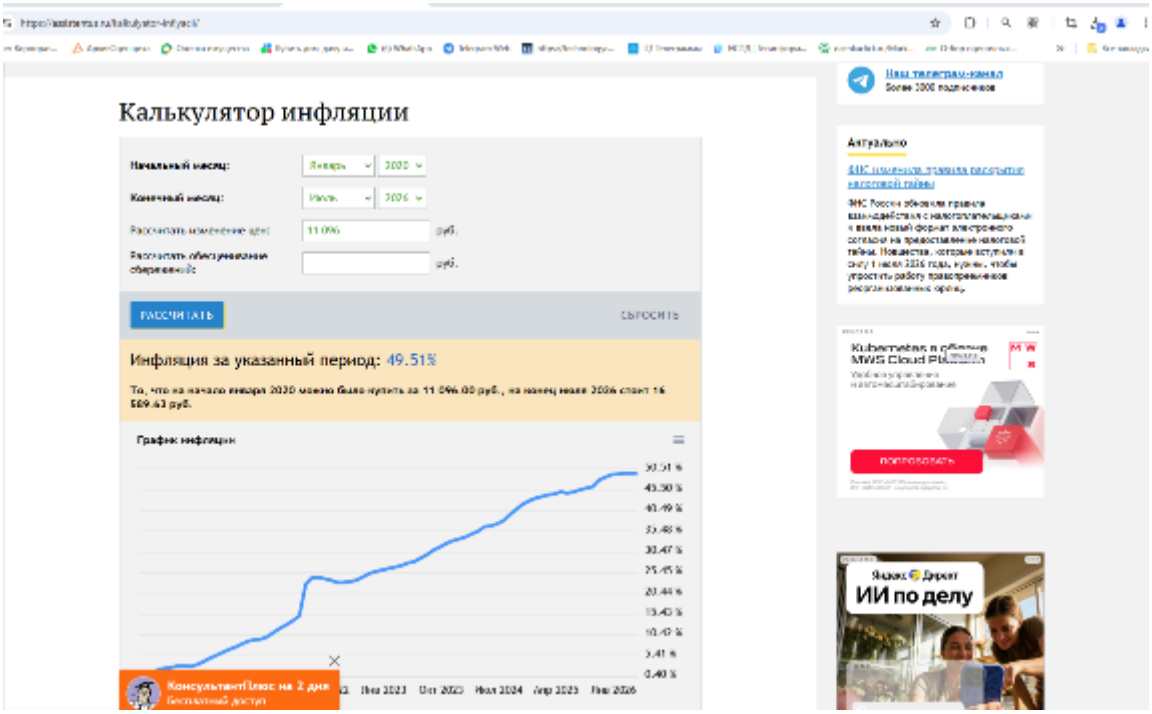
- $К_{рег-эк}$ - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном ин формационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»;
- $К_{зон-эк}$ - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	не-рудных мате-риалов и бетона	полиэ-тилена, поливи-нилхло-рида и прочих пластмасс	моно-литного железо-бетона	сбор-ного железо-бетона	кон-струкци-онной стали	стале-вых труб	древе-сины	кабелей и про-водов	благоустрой-ство при-легающей территории (озеленение)	плодовод-ство и ле-соводство (закладка и уход)	культуртех-нические работы и рекульти-вация
	Класс конструктивных систем										
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17
Северный район											
Республика Карелия *	0,849	0,836	0,955	0,895	0,969	0,853	1,038	0,849	0,768	0,699	0,710
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,909	0,902	0,991	0,884	1,005	0,928	1,019	0,894	0,830	0,879	0,901
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,108	1,100	1,208	1,078	1,225	1,131	1,242	1,089	1,011	1,072	1,098
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	0,968	0,976	1,040	0,973	1,015	0,970	1,127	0,982	0,940	0,821	0,801
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,178	1,187	1,266	1,185	1,235	1,180	1,372	1,195	1,144	0,999	0,974
Вологодская область	0,792	0,788	0,871	0,773	0,897	0,796	0,851	0,784	0,754	0,675	0,655
Мурманская область *	1,184	1,134	1,219	1,127	1,105	1,087	1,228	1,148	1,060	1,016	0,995
Северо-Западный район											
г. Санкт-Петербург	0,984	1,058	1,019	0,974	1,064	0,986	1,026	1,063	1,017	0,965	0,944
Ленинградская область	0,930	0,986	0,959	0,906	0,978	0,936	0,972	0,976	0,926	0,872	0,856
Новгородская область	0,762	0,769	0,907	0,743	0,881	0,791	0,820	0,746	0,679	0,558	0,559
Псковская область	0,670	0,631	0,782	0,640	0,836	0,681	0,750	0,613	0,542	0,437	0,424
Центральный район											
Брянская область	0,678	0,644	0,753	0,668	0,813	0,698	0,695	0,640	0,575	0,498	0,496
Владимирская область	0,702	0,738	0,809	0,759	0,844	0,786	0,856	0,730	0,655	0,533	0,538
Ивановская область	0,699	0,739	0,803	0,746	0,874	0,770	0,822	0,736	0,649	0,533	0,536
Калужская область	0,740	0,762	0,830	0,792	0,897	0,785	0,836	0,791	0,689	0,623	0,613

Наименование объекта оценки	Источник информации	ПВС, (руб/1 м, 1 км, 1 м^2)	Основные характеристик и объектов (по справочнику)	$К_{терр-эк}$	ПВС с учетом поправки, (руб/1 м)
Наружная теплосеть	Справочник оценщика «Благоустройство территорий» «КО-ИНВЕСТ» 2020 г.	29 510 834	КС-12	0,770	22 723 342
Самотечная канализация		82 025	КС-8	0,699	57 335
Проезжая часть двора		13 451	КС-8	0,699	9 402
Забор		17 333	КС-12	0,770	13 346

Коэффициент изменения стоимости к дате оценки:

Кдата - индекс изменения стоимости от уровня цен января 2020 г. к ценам даты оценки (по состоянию на 20 июля 2026 года). Источником сведений является сайт: https://assistentus.ru/kalkulyator-inflyacii/, откуда Оценщиком взята соответствующая информация:



Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru

Наименование объекта оценки	ПВС, (руб/1 м, 1 км, 1 м²)	$К_{дата,\%}$	ПВС с учетом поправки, (руб/1 м, 1 км, 1 м²)	Значение характеристики	ПВС, (руб)
1	2	3	4	5	6
Наружная теплосеть	22 723 342	49,51	33 973 669	183 (0,183 км)	6 217 181
Самотечная канализация	57 335	49,51	85 722	239	20 487 622
Проезжая часть двора	9 402	49,51	14 057	981	13 790 214
Забор	13 346	49,51	19 954	274 (54,8 м²)	1 093 491

2. Определение накопленного износа объекта оценки

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого на рыночной стоимости здания и сооружений сказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

Накопленный износ *(accrued depreciation)* – это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

ИНАК = УФиз.И + НФиз.И + УФУ + НФУ + ВУ, где

- ИНАК – накопленный износ.
- УФиз.И – устранимый физический износ.
- НФиз.И – неустранимый физический износ.
- УФУ – устранимое функциональное устаревание.
- НФУ - неустранимое функциональное устаревание.
- ВУ – внешнее устаревание.

Физический износ

Согласно справочника Лейфер Л.А. «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования Справочник оценщика недвижимости»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 год, таблицы № 7.2.2) определяет физический износ объекта оценки:

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования[26]

Таблица 7.2.2

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующего значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-95

ИП Кашин

Оцениваемому сооружению был определен износ 95%, что соответствует верхнему значению интервала «81-90» состояние физического износа «неудовлетворительное» с характеристикой «бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта такого, как замена рабочих органов основных агрегатов…» в следствии постоянного воздействия окружающей среды, что значительно

ускоряет физический износ сооружений, требуя регулярных проверок и обслуживания для поддержания их работоспособности, а также отсутствия возможности находится в рабочем состоянии в результате консервации зданий (на дату оценки 5 лет), обслуживающих данными сооружениями.

Функциональное устаревание

Функциональный износ (*functional obsolescence)*, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования). Физический износ и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Функциональный износ - это уменьшение стоимости объекта оценки в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Функциональный износ (устаревание) характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий или сооружения, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг.

Функциональное устаревание происходит скачкообразно по мере изменения требований не только к промышленной технологии, но и к жилью. Например, если еще совсем недавно газификация считалась положительным элементом благоустройства, то сегодня делается упор на замену газа электричеством, газовых колонок — центральным горячим водоснабжением и т. п.

Физический износ можно уменьшить путем текущего или капитального ремонта, а функциональное устаревание - только реконструкцией или модернизацией. Величина затрат на устранение функционального устаревания не должна превышать затрат на строительство нового здания или сооружения, равного по площади, но отвечающего требованиям новой технологии и благоустройства.

Причинами функционального устаревания могут быть:

- отсутствие элементов благоустройства или недостаточные объемы (устаревание 1-го рода);
- моральное устаревание элементов объекта (устаревание 2-го рода);
- избыточные элементы или объемы (устаревание 3-го рода).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

Устранимое функциональное устаревание - это такой износ, устранение которого технически возможно и экономически выгодно, так как затраты на него меньше, чем добавляемая при этом стоимость объекта. По аналогии с понятием «отложенного ремонта» здесь применимы понятия «отложенная реконструкция» или «отложенная модернизация».

Неустранимое функциональное устаревание - это износ, устранение которого технически невозможно или экономически нецелесообразно, так как затраты на него больше, чем добавляемая при этом стоимость объекта.

Приведем формулы для расчета всех видов функционального устаревания:

$$ФУ = УФУ + НФУ, \text{ где}$$

- ФУ - функциональное устаревание;
- УФУ - устранимое функциональное устаревание;
- НФУ - неустранимое функциональное устаревание;

$$УФУ = УФУ_1 + УФУ_2 + УФУ_3, \text{ где}$$

- УФУ1 - устранимое функциональное устаревание 1-го рода, вызванное отсутствием элементов или недостаточными объемами;
- УФУ2 - устранимое функциональное устаревание 2-го рода, вызванное наличием морально устаревших элементов благоустройства;
- УФУ3 - устранимое функциональное устаревание 3-го рода, вызванное наличием избыточных элементов или объемов:

$$НФУ = НФУ_1 + НФУ_2 + НФУ_3, \text{ где}$$

- НФУ1 - неустранимое функциональное устаревание 1-го рода;
- НФУ2 - неустранимое функциональное устаревание 2-го рода;
- НФУ3 - неустранимое функциональное устаревание 3-го рода.

В настоящем Отчете применительно к оцениваемым сооружениям, функциональный износ не рассчитывается (принимается равным 0%), так как объект оценки отвечает всем современным требованиям строительства.

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание вызывается факторами, внешними по отношению к объекту оценки, и относится как к земельному участку, так и к некоторым улучшениям. Обычно речь идет либо о местоположении объекта, либо о состоянии рынка недвижимости, либо о каких-либо федеральных или местных

ограничениях. Например, расположение в непосредственной близости таких объектов, как казино, крупные магазины, рестораны, больницы и бензоколонки может снижать привлекательность жилья.

Внешнее устаревание является неустранимым износом, так как величина затрат на его устранения, как правило, больше прироста стоимости после устранения внешних неблагоприятных факторов. Внешнее устаревание может быть временным, например, спад активности на рынке, или постоянным.

Внешнее устаревание на дату оценки составляет 0% (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011 год, таблицы №5, №6).

3. Расчет остаточной стоимости объекта оценки путем вычитания из стоимости затрат на его воспроизводство (замещение) всех видов износа

Реальная стоимость с учетом накопленного износа определяется по формуле:

С объекта= (С п.вост.) * (1 – И физ.) * (1 – И функц.) * (1 – И внеш.), где

- Сп.вост. - полная восстановительная стоимость объекта.
- И физ. – физический износ.
- И функц. – функциональное устаревание.
- И внеш. – внешнее устаревание.

Остаточная стоимость оцениваемого объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Протяженность, м	ПВС или ПСЗ объекта оценки, (руб)	Накопленный износ, (%)	ПВС или ПСЗ объекта оценки с учетом износа, с учетом НДС, (руб)	ПВС или ПСЗ объекта оценки с учетом износа без учета НДС, (руб)
Наружная теплосеть	РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я	183	6 217 181	95	310 859	379 248
Самотечная канализация		239	20 487 622	95	1 024 381	1 249 745
Проезжая часть двора		981	13 790 214	95	689 511	841 203
Забор		274	1 093 491	95	54 675	66 704
Итого:					**2 079 425**	**2 536 900**

Сравнительный подход

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.

Определение элементов сравнения

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м^2 общей площади объекта.

Выбор метода внесения корректировок

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1.прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2.прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3.корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4.определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

5.экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете стоимости Оценщиком применялся метод количественных корректировок. При применении метода количественных корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Коэффициент корректировки по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта и рассчитываются по следующей формуле:

Ккорр.=(100%+П%)/100%,

где:

Ккорр. – коэффициент корректировка в долях единицы;

П% - процентная поправка.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Обоснование выбора объектов-аналогов

В нашем случае при определении рыночной стоимости оцениваемых нежилого помещения нами были проанализированы цены предложения (за период нормального времени экспозиции для подобных объектов) с аналогичными оцениваемыми объектам и сделаны соответствующие корректировки.

По данным сайта: https://www.avito.ru и проведенного анализа рынка объекта оценки (раздел 8) для оцениваемого помещения объектами сравнения является аналогичное оцениваемое нежилое помещение свободного назначения, так как они относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и имеют с объектом оценки единообразное ценообразование по каждому из указанных факторов.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения для помещений торгового назначения:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость 1 м^2 объекта недвижимости			
Дата оценки	«07» июля 2026 года			
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/kolobovo/kommercheskaya_nedvizhimost/deystvuyuschiy_proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_8058375748?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsbjVrT3dYZnlWbkNud2pLIjt9X1pSWz8AAAA	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/detskiy_ozdorovitelnyy_lager_4000_m_4093189111?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtaDVkRk12bTZnbnJaeEhzIjt9waO9kz8AAAA	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2133_m_4028553323?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwdGRJVmw3UWVpVzlneHNIIjt9QwfkAj8AAAA
Дата получения информации	-	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26	РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 6	РФ, Ивановская область, Фурмановский р-н, Иванковское сельское поселение, д. Вондога, 1	РФ, Ивановская область, Родниковский р-н, Каминское сельское поселение, с. Михайловское, 60
Характеристика района	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Физические характеристики объекта:				
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м^2)	1 181,1	30 460,0	4 000,0	2 133,0
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка удовлетворительная, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
	канализации, система вентиляции, система электроснабжения	вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	2, в том числе подземных 0	3	2	2
Расположение помещения в здании	1-2 этаж	1-2-3 этаж	1-2 этаж	1-2 этаж
Транспортная достижимость	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, (руб.)	-	**150 000 000**	**15 000 000**	**15 000 000**
Цена предложения, (руб./м^2)	-	**4 924**	**3 750**	**7 032**

Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

Разница между оцениваемыми нежилыми помещениями и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости подразумевают право собственности объектами недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия):

Условия оплаты объектов-аналогов единовременный платеж. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия):

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

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

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год).

Предложения по аналогам опубликованы не позже даты оценки (соблюдается требование ФСО) и разрыв между датой продажи аналогов и датой оценки не превышает месяца (при сроке экспозиции на рынке имущества такого плана не менее 12 месяцев). Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 432, стр.532).

Таблица 432. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2%	10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3%	11,5%

Геннадьевна Никонова

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания свободного назначения равна -9,1%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

Вид использования и (или) зонирование:

Разница между оцениваемым нежилым зданием и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их вида разрешенного использования.

В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют одинаковый вид разрешенного использования – объекты капитального строительства торгово-офисного назначения.

Местоположение объекта:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, табл. 21. стр. 90).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого здания равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположены в схожем с оцениваемым объектом недвижимости местоположением.

Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:

Корректировка на масштаб. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 216, стр.354).

Таблица 216. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	**1,00**	1,19	1,33	1,51	1,77
	от 100 до 200	0,84	**1,00**	1,12	1,27	1,48
	от 200 до 400	0,75	0,90	**1,00**	1,14	1,33
	от 400 до 1000	0,66	0,79	0,88	**1,00**	1,17
	от 1000	0,56	0,67	0,75	0,85	**1,00**

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого здания равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 имеют площадь более 1000 м^2, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на класс качества здания. В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

П=Со/Са, где

П% - корректировка на класс качества здания;

Со - стоимость м^3 объекта оценки в зависимости от класса качества здания;

Са - стоимость м^3 аналога объекта оценки в зависимости от класса качества здания.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют класс качества здания – Econom.

Корректировка на класс конструктивной системы здания. В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

Пкс=Сксо/Скса, где

Пкс% - корректировка на класс конструктивной системы здания;

Сксо - стоимость м^3 объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания;

Скса - стоимость м^3 аналога объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания.

Также корректировка по данному фактору берется по данным справочника оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы №9.1.2.).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как и объекты-аналоги имеют материал стен – кирпичные/бетонные, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на техническое состояние здания, качество внутренней отделки и инженерных коммуникаций. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 87, стр.145).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как объекты-аналоги № 1,2,3 находится в хорошем состоянии, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на наличие конструктивных элементов и инженерных коммуникаций в здании (отопления). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы №8.1.2.).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как объекты-аналоги имеют инженерных коммуникаций в здании (отопления), как оцениваемый объект.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы №8.1.2.).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости не имеют в наличие железнодорожной ветки.

Корректировка на наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 48).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости не имеют в наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов.

Корректировка на расположении в здании (этаж). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 244, стр. 377).

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/ подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	**1,00**	1,23
	цоколь/ подвал	0,78	0,81	**1,00**

евна Николаев

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого здания равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположены на 1-2-3 этажах, как и оцениваемый объект недвижимости.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики):

Разница в стоимости между оцениваемыми нежилыми помещениями и сопоставимыми объектами определяется разницей в экономических характеристиках (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как экономические характеристики для оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов не определены.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:

Разница в стоимости между оцениваемыми нежилыми помещениями и сопоставимыми объектами определяется наличием движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как и оцениваемый объект недвижимости и объекты-аналоги не имеют в наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам:

Распределение весов по каждому аналогу проведено в зависимости от внесенных корректировок. Искомый весовой коэффициент рассчитывается обратному удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов по формуле:

$$K = \frac{1/(S_{1...n}+1)}{1/(S_1+1)+1/(S_2+1)+...1/(S_n+1)},$$

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

S1…n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-ого аналога;

S2 – сумма корректировок 2-ого аналога;

Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	**28,0/32,0**	**28,0/32,0**	**9,0/13,0**
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,7813/0,757576	0,7813/0,757576	0,9174/0,884956
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,4799		
Весовые коэффициенты, (%)	31,5	31,5	37,0

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различие, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированный цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Единица сравнения	**Стоимость 1 м² объекта недвижимости**			
Цена предложения, (руб./м²)	-	**4 924**	**3 750**	**7 032**
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**4 924**	**3 750**	**7 032**
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**4 924**	**3 750**	**7 032**
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**4 924**	**3 750**	**7 032**
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**4 924**	**3 750**	**7 032**
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-9,1	-9,1	-9,1
Скорректированная цена, (руб.)	-	**4 476**	**3 409**	**6 392**
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое помещение	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)		**4 476**	**3 409**	**6 392**
Местоположение	РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26	РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 6	РФ, Ивановская область, Фурмановский р-н, Иванковское сельское поселение, д. Вондога, 1	РФ, Ивановская область, Родниковский р-н, Каминское сельское поселение, с. Михайловское, 60
Характеристика района	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**4 476**	**3 409**	**6 392**
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м²)	1 181,1	30 460,0	4 000,0	2 133,0
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**4 476**	**3 409**	**6 392**
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**4 476**	**3 409**	**6 392**
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Корректировка, (%)	-	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, (руб.)	-	**4 476**	**3 409**	**6 392**
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**4 476**	**3 409**	**6 392**
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности отсутствует	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**4 476**	**3 409**	**6 392**
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**4 476**	**3 409**	**6 392**
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**4 476**	**3 409**	**6 392**
Расположение помещения в здании	1-2 этаж	1-2-3 этаж	1-2 этаж	1-2 этаж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**4 476**	**3 409**	**6 392**
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м^2)	-	**4 476**	**3 409**	**6 392**
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м^2)	-	**4 476**	**3 409**	**6 392**
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	**9,1**	**9,1**	**9,1**
Весовые коэффициенты, (%)	-	**33,33**	**33,33**	**33,34**
Итоговая стоимость 1 м^2 объекта оценки, (руб.)	**4 759**	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м^2)	Рыночная стоимость 1 м^2 объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)
Нежилое здание	РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26	1 181,1	4 759	5 620 758

Согласование сопоставимых цен и заключение о стоимости объекта оценки подходом прямого сравнения продаж для гаража:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость 1 м² объекта недвижимости			
Дата оценки	«07» июля 2026 года			
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/garazhi_i_mashinomesta/garazh_13_m_4484612847?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHVmFEd1dTSWZNdlRMYXFtIjt97dmbzD8AAAA	https://www.avito.ru/kohma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_14_m_7583088309?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhVm1jczY0Zmh4NkdSemRnIjt96GbR4z8AAAA	https://www.avito.ru/kohma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_12_m_8243451159?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhVm1jczY0Zmh4NkdSemRnIjt96GbR4z8AAAA
Дата получения информации	-	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые права на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия оплаты	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Дата продажи/Дата предложения	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года
Общая характеристика здания:				
Местоположение	РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26	РФ, Ивановская область, городской округ Шуя, город Шуя, улица Строителей	РФ, Ивановская область, городской округ Шуя, город Кохма, 1-я Терешковская ул	РФ, Ивановская область, городской округ Кохма
Характеристика местоположения	Прочие населенные пункты	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Транспортная достижимость	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень
Площадь земельного участка, (м²)	-	-	-	-
Технические условия - наличие инженерных сетей и коммуникации	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения
Наличие дополнительных улучшений	Благоустройство территории: асфальтированные подъездные пути, освещение, охрана	Благоустройство территории: асфальтированные подъездные пути, освещение, охрана	Благоустройство территории: асфальтированные подъездные пути, освещение, охрана	Благоустройство территории: асфальтированные подъездные пути, освещение, охрана
Назначение	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
Число этажей	1	1	1	1
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м²)	143,8	13,0	14,0	12,0
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Цена предложения, (руб)	-	**120 000**	**170 000**	**140 000**
Цена предложения, (руб/м²)	-	**9 231**	**12 143**	**11 667**

Определение корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Объем передаваемых прав на оцениваемый объект недвижимости:

Разница между оцениваемым нежилым помещением производственного назначения и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения производственного назначения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости подразумевают право собственности объектами недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Объем передаваемых прав на оцениваемый земельный участок:

Разница в стоимости между оцениваемым земельным участком и сопоставимыми объектами определяется разницей в объемах передаваемых прав. Права собственности, долгосрочной и краткосрочной аренды имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого гаража равна нулю, так как земельные участки объекта оценки и объектов-аналогов имеют право собственности.

Корректировка на финансовые условия:

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи:

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия оплаты:

Условия оплаты объектов-аналогов единовременный платеж. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)

Коэффициент: Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рос Г	По регионам [1]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автообслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,71	0,89	0,82	0,85	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,89	0,80	0,84	0,81	0,76
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,70	0,94	0,86	0,90	0,88	0,85
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,93	0,88	0,91	0,89	0,86

01.07.2023

Примечание:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи:

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Расчет поправки на дату продажи/ дату предложения:

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта велик (более 6 месяцев), то используется следующая формула: П%= Iэдо/Iдпа, где П% - поправка на дату продажи / дату предложения; Iэдо - индекс роста цен на СМР на эффективную дату оценки объекта недвижимости; Iдпа – индекс роста цен на СМР на дату совершения сделки с аналогом (дату продажи/ дату предложения).

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта невелик (до 6 месяцев), то ситуация на рынке недвижимости остается стабильная и поэтому можно вывести среднеарифметический прирост цен:

$$П\% = \left(1 + \frac{ПП}{100\%}\right)^n$$

, где периодический прирост цен (ПП) в среднем 1 %.

Поскольку в расчетах используется объективная рыночная информация на дату оценки, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, табл. 21. стр. 90).

Таблица 18. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78	0,94
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,73
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,61

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 2,3 оцениваемого гаража равна 0,5/0,86=0,58=-42%, так как объекты-аналоги № 2,3 расположены в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра, а оцениваемый объект недвижимости в прочих населенных пунктах.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 1 оцениваемого гаража равна 0,5/0,76=0,66=-34%, так как объект-аналог № 1 расположен в райцентре с развитой промышленностью, а оцениваемый объект недвижимости в прочих населенных пунктах.

Корректировка на масштаб:

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,667
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,542

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K\ s = (So/Sa)n$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Размер применяемой корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв. м	143,8	13,0	14,0	12,0
Коэффициент		0,66	0,67	0,66
Корректировка, %		**-34%**	**-33%**	**-34%**

Корректировка на класс качества здания:

В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Жилые дома». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

$$П=Co/Ca, \text{ где}$$

П% - корректировка на класс качества здания;

Со - стоимость $м^3$ объекта оценки в зависимости от класса качества здания;

Са - стоимость $м^3$ аналога объекта оценки в зависимости от класса качества здания.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого гаража равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют класс качества здания – Econom.

Корректировка на класс конструктивной системы здания:

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого гаража равна 0%, так как объекты-аналоги имеют материал стен – кирпия, как и основной конструктив оцениваемого объекта недвижимости.

Веса аналогов:

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма корректировок	74,0	81,0	82,0
Сумма корректировок приведенная к единицы	0,574713	0,552486	0,549451
Общая сумма корректировок приведенных к единицы	1,676649		
Весовые коэффициенты, (%)	34,3	33,0	32,7

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различие, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированный цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректировка цен:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Единица сравнения	**Стоимость 1 м² объекта недвижимости**			
Цена предложения, (руб/ м²)	-	**9 231**	**12 143**	**11 667**
Передаваемые права на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	**9 231**	**12 143**	**11 667**
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Сведения отсутствуют	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	**9 231**	**12 143**	**11 667**
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	**9 231**	**12 143**	**11 667**
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	**9 231**	**12 143**	**11 667**
Условия оплаты	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	**9 231**	**12 143**	**11 667**
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, (руб)	-	**8 677**	**11 414**	**10 967**
Дата продажи/Дата предложения	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	**8 677**	**11 414**	**10 967**
Площадь земельного участка, (м²)	-	-	-	-
Невостребованная площадь земельного участка, (м²)	0	0	0	0
Корректировка, (руб/ м²)	0	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/ м²)	-	**8 677**	**11 414**	**10 967**
Местоположение	РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26	РФ, Ивановская область, городской округ Шуя, город Шуя, улица Строителей	РФ, Ивановская область, городской округ Шуя, город Кохма, 1-я Терешковская ул	РФ, Ивановская область, городской округ Кохма
Характеристика местоположения	Прочие населенные пункты	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Корректировка, (%)	-	-34	-42	-42
Скорректированная цена, (руб)	-	**5 709**	**6 636**	**72 15**
Площадь объекта недвижимости (м²)	143,8	13,0	14,0	12,0
Корректировка, (%)	-	-34	-33	-34
Скорректированная цена, (руб)	-	**3 794**	**4 466**	**4 730**
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	**3 794**	**4 466**	**4 730**
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	**3 794**	**4 466**	**4 730**
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	**3 794**	**4 466**	**4 730**
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	**74,0**	**81,0**	**82,0**
Весовые коэффициенты, (%)	-	**34,3**	**33,0**	**32,7**
Итоговая стоимость 1 м² объекта оценки, (руб)	**4 322**	-	-	-
Итоговая стоимость объекта оценки, (руб)	**621 536**	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м²)	Рыночная стоимость 1 м² объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)
Гараж	РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26	143,8	4 322	621 536
Итого:				**621 536**

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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 технологию 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:

$$X = Xi * Wi, \text{ где:}$$

X - искомая средняя взвешенная величина;

Xi - стоимостной показатель, полученный в результате расчетов стоимости объекта оценки i-тым подходом;

Wi - 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 для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого помещения

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

- Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
- Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
- Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
- Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую стоимость объекта оценки.

Таблица 1: Расчет итоговой стоимости объекта оценки.

Подход	**Доходный**	**Сравнительный**
Критерий	**Баллы**	
Полнота и достоверность исходной информации	4	5
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	4	5
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	4	5
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	4	5

Итого суммы баллов	16	20
Подход применялся	Да	Да
Сумма баллов	36	
Вес подхода округленно, %	44,00%	56,00%

.

Согласование результатов

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м²)	Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)
Нежилое здание	РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26	1 181,1	-	5 620 758	-	5 620 758
Нежилое здание гаража		143,8	-	621 536	-	621 536
Наружная теплосеть	РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я	183	379 248	-	-	379 248
Самотечная канализация		239	1 249 745	-	-	1 249 745
Проезжая часть двора		981	841 203	-	-	841 203
Забор		274	66 704	-	-	66 704
Итого:			**2 536 900**	**6 242 294**	**-**	**8 779 194**

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м²)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, (руб.)
Нежилое здание	РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26	1 181,1	5 620 758	4 607 179
Нежилое здание гаража		143,8	621 536	509 456
Наружная теплосеть	РФ, Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я	183	379 248	310 859
Самотечная канализация		239	1 249 745	1 024 381
Проезжая часть двора		981	841 203	689 511
Забор		274	66 704	54 675
Итого:			**8 779 194**	**7 196 060**

Директор ООО «ПРОФИ» _____ **Виноградова Л.Н.**

Специалист-оценщик ООО «ПРОФИ» _____ **Виноградова Л.Н.**

ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Фотографии объекта оценки.
2. Копии материалов и распечаток источников информации.
3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов объекта оценки.
4. Копия технических документов объекта оценки.
5. Копия выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков.
6. Копия Свидетельств о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.
7. Копии страховых полисов по страхованию ответственности оценщиков.

Приложение 1

ФОТОТАБЛИЦА

Нежилое здание гаража












Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru














Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru








Наружная теплосеть






Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru









Самотечная канализация
Сделать фото не предоставляется возможным

Сооружения транспорта и связи




Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru






Нежилое здание








Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru














Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru









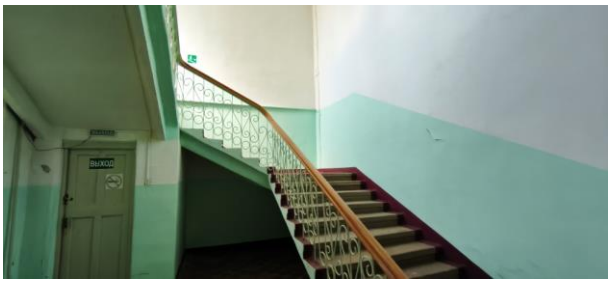






Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru




























Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru

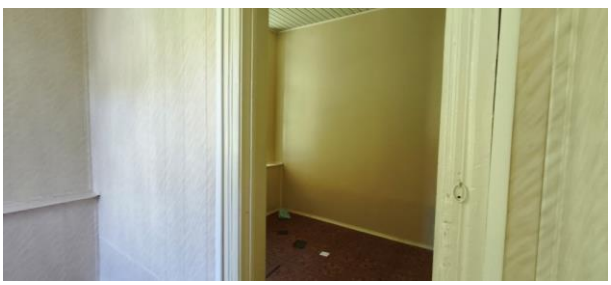










Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru











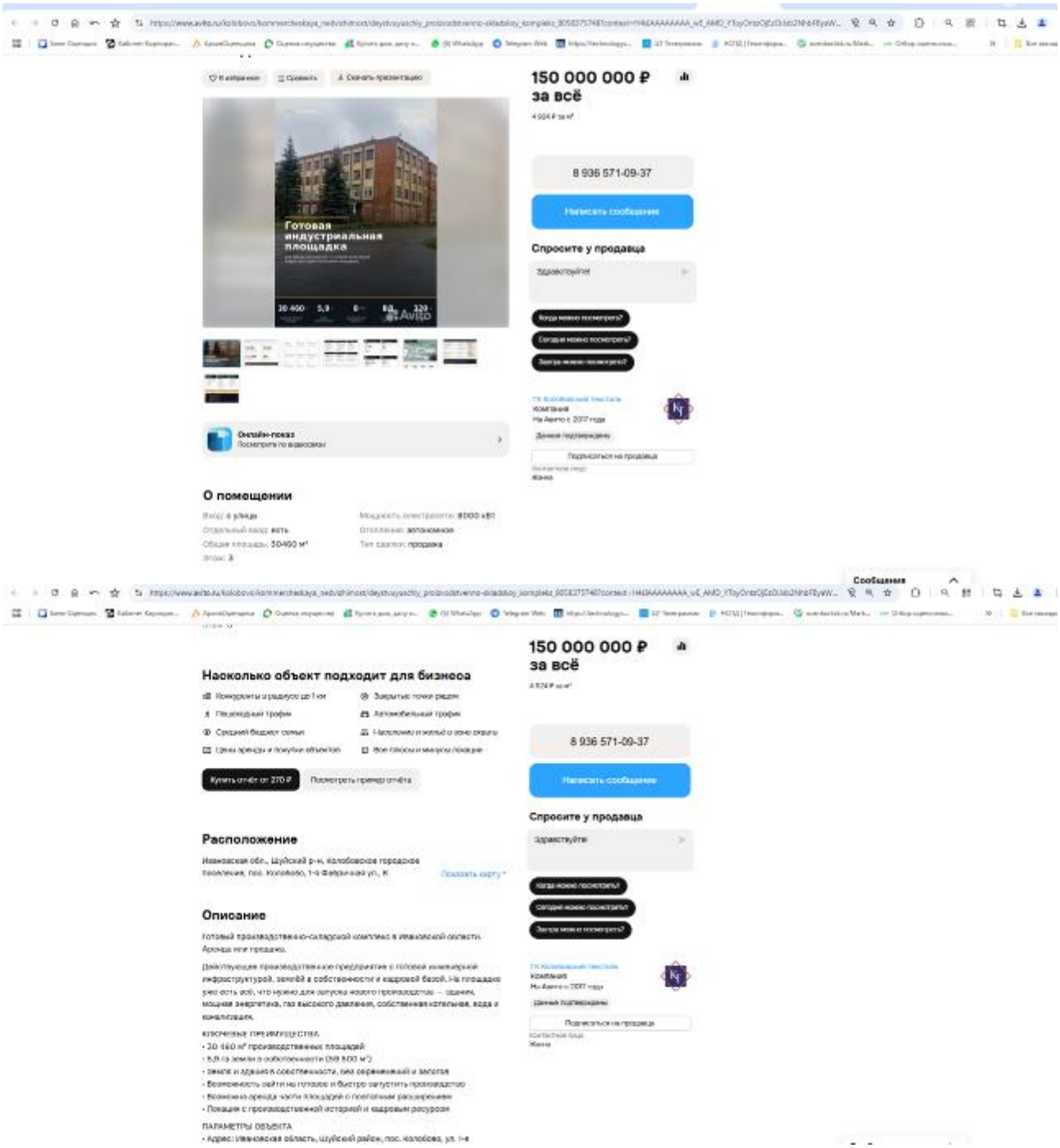


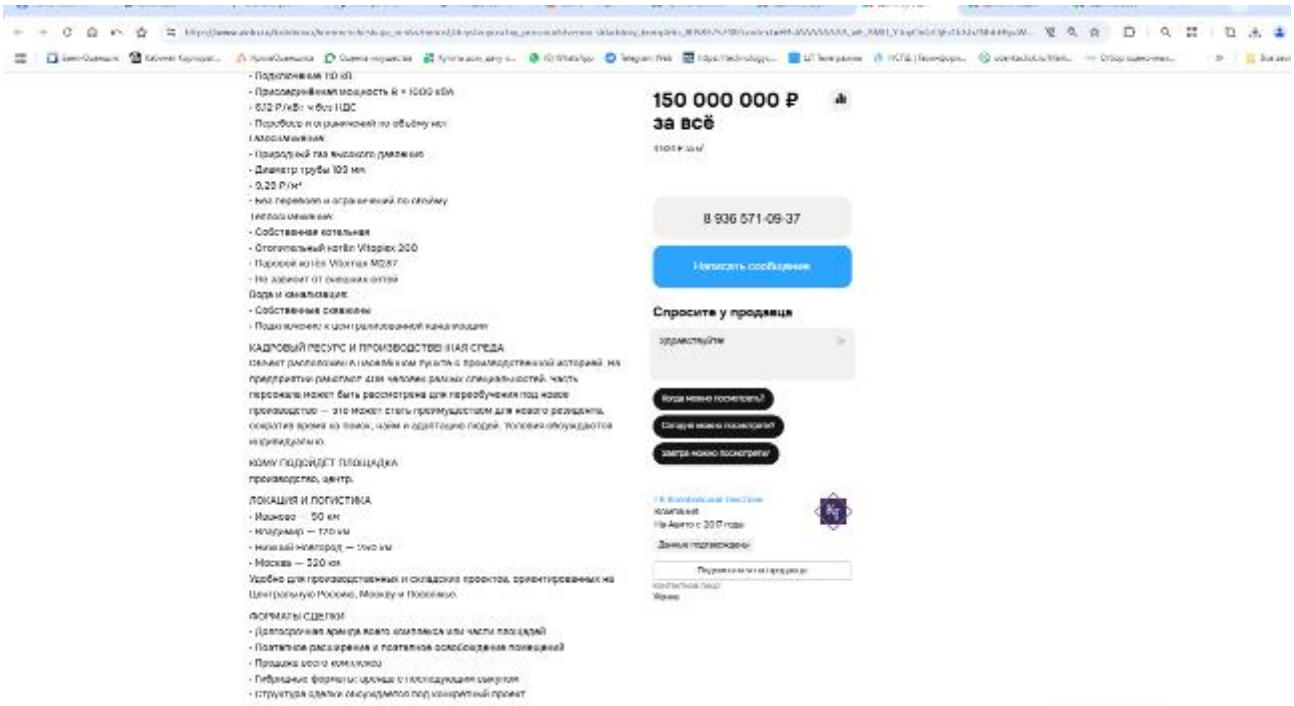

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru

Приложение 2

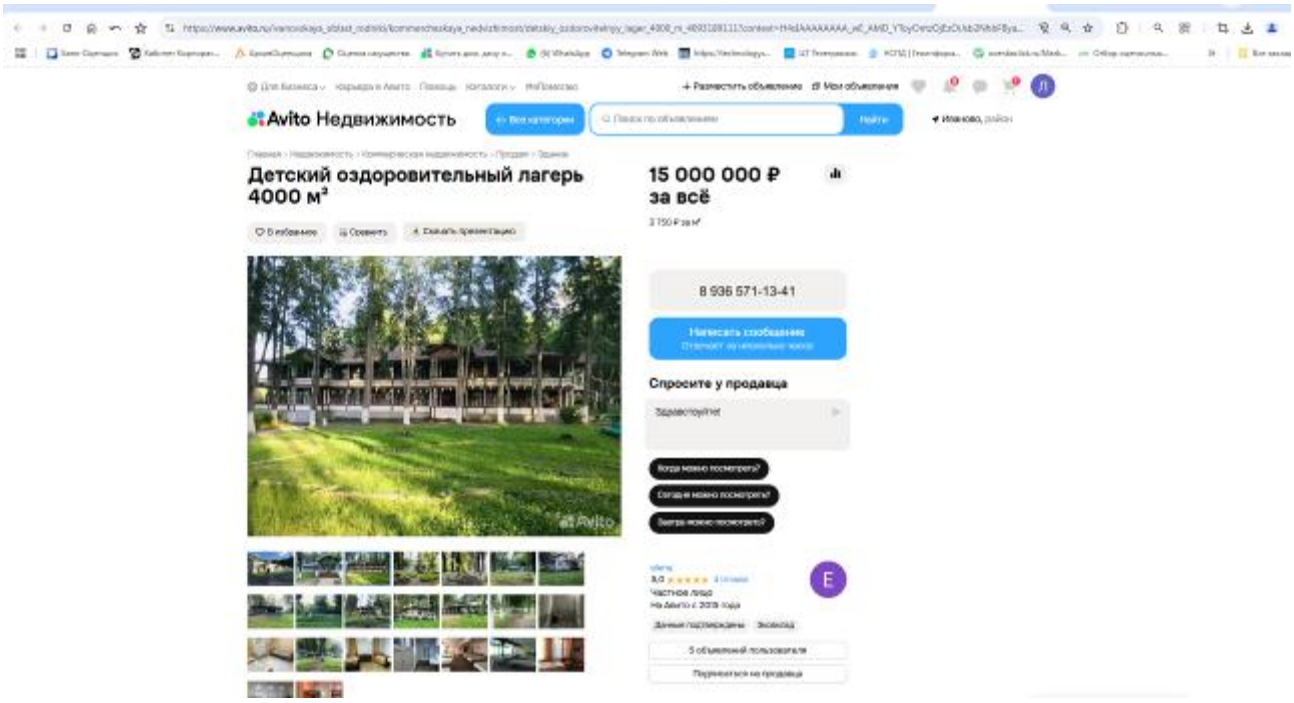
Объекты аналоги для определения стоимости нежилого здания

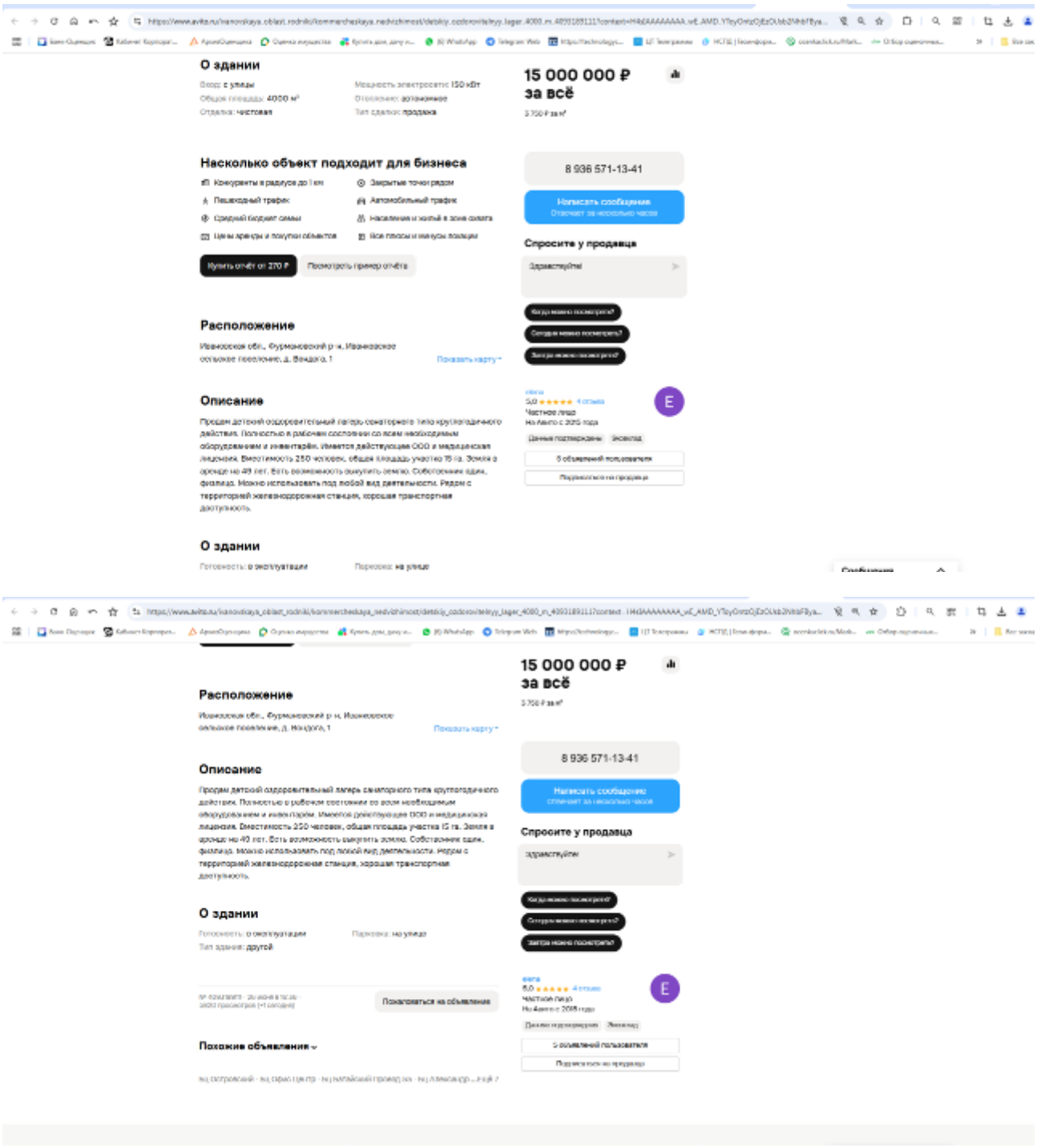
Объект-аналог для сравнительного подхода № 1



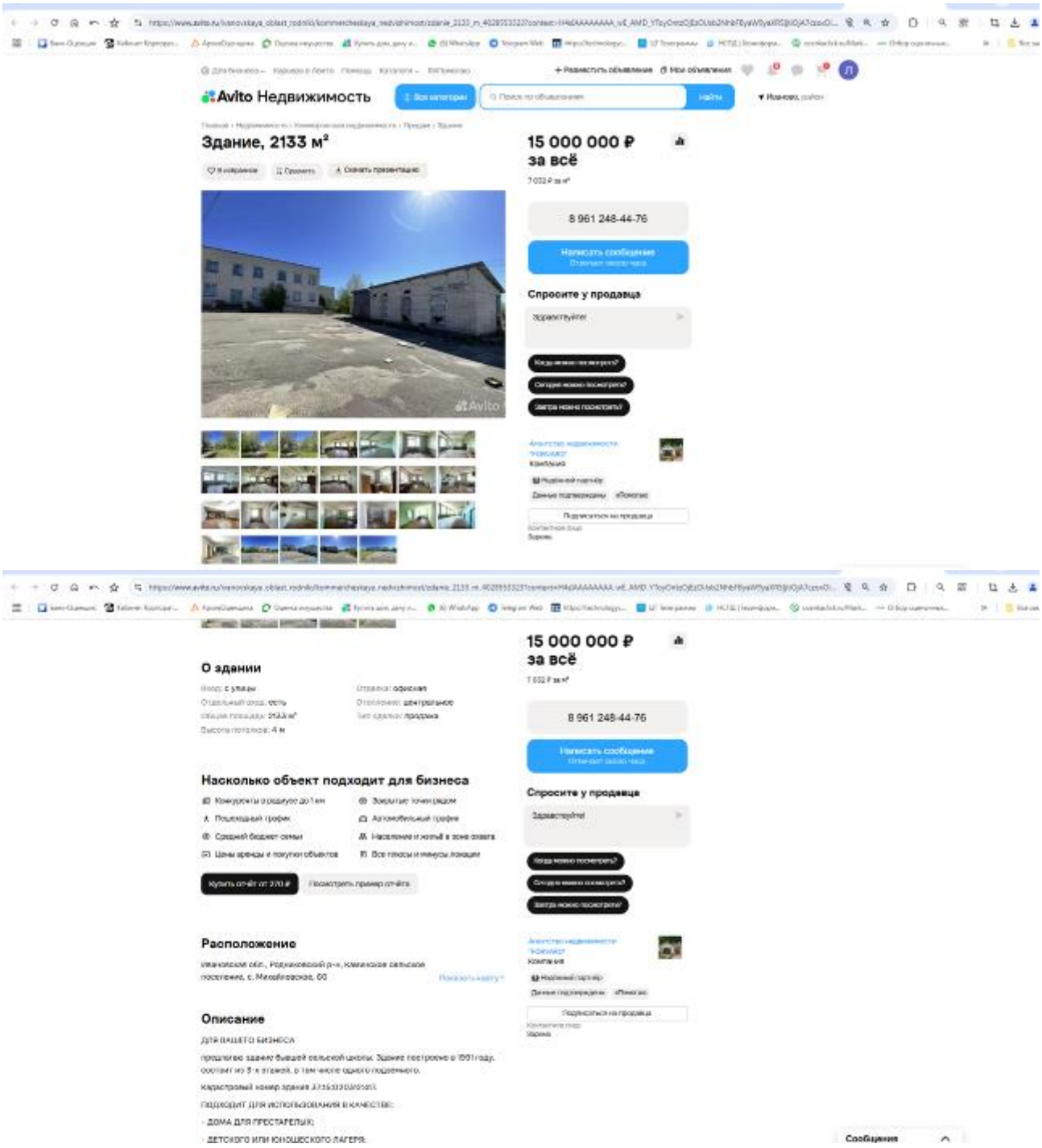


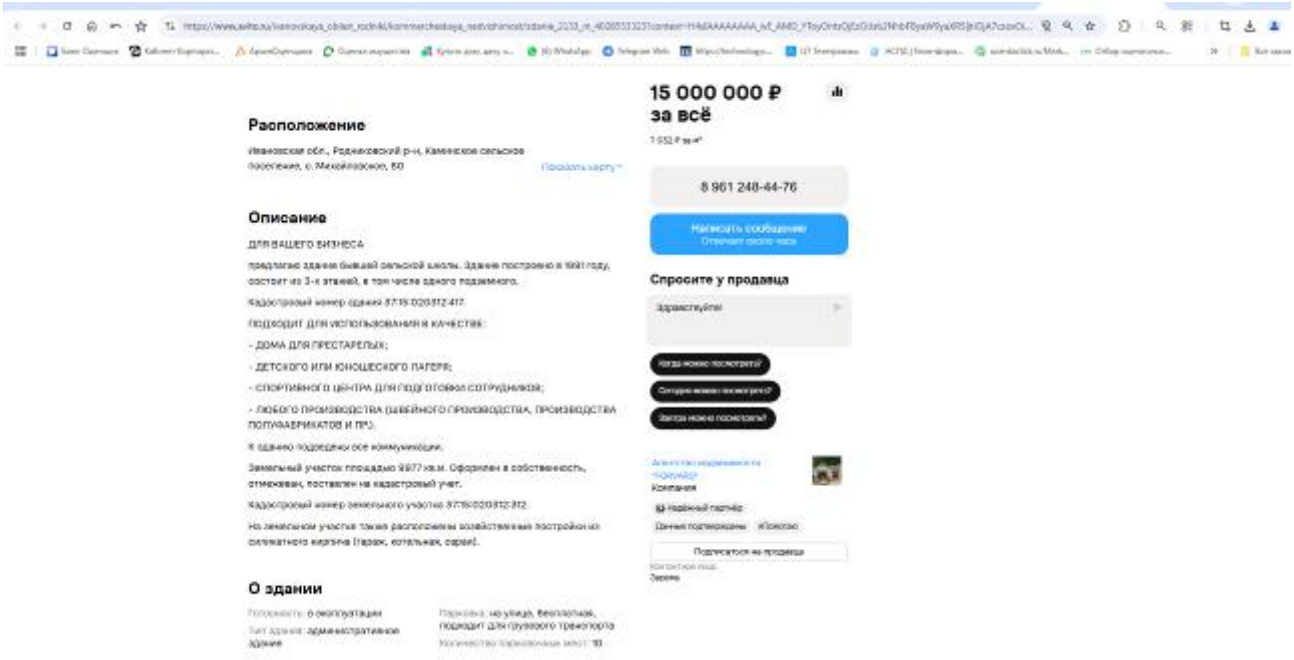
Объект-аналог для сравнительного подхода № 2



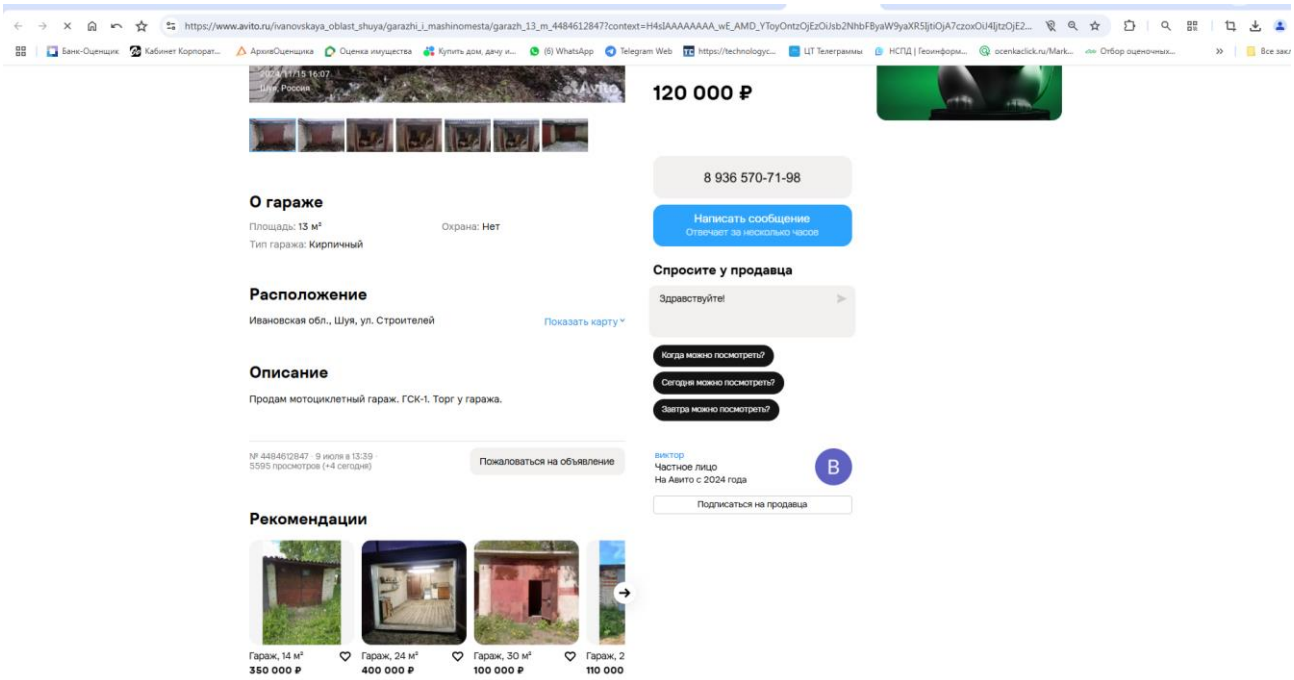

О здании
15 000 000 ₽
за всё
Насколько объект подходит для бизнеса
8 936 571-13-41
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Расположение
Описание
Показать карту
О здании
15 000 000 ₽
за всё
Расположение
8 936 571-13-41
Написать сообщение
Спросите у продавца
здравствуйте
Описание
О здании
Пожаловаться на объявление
Похожие объявления

Объект-аналог для сравнительного подхода № 3

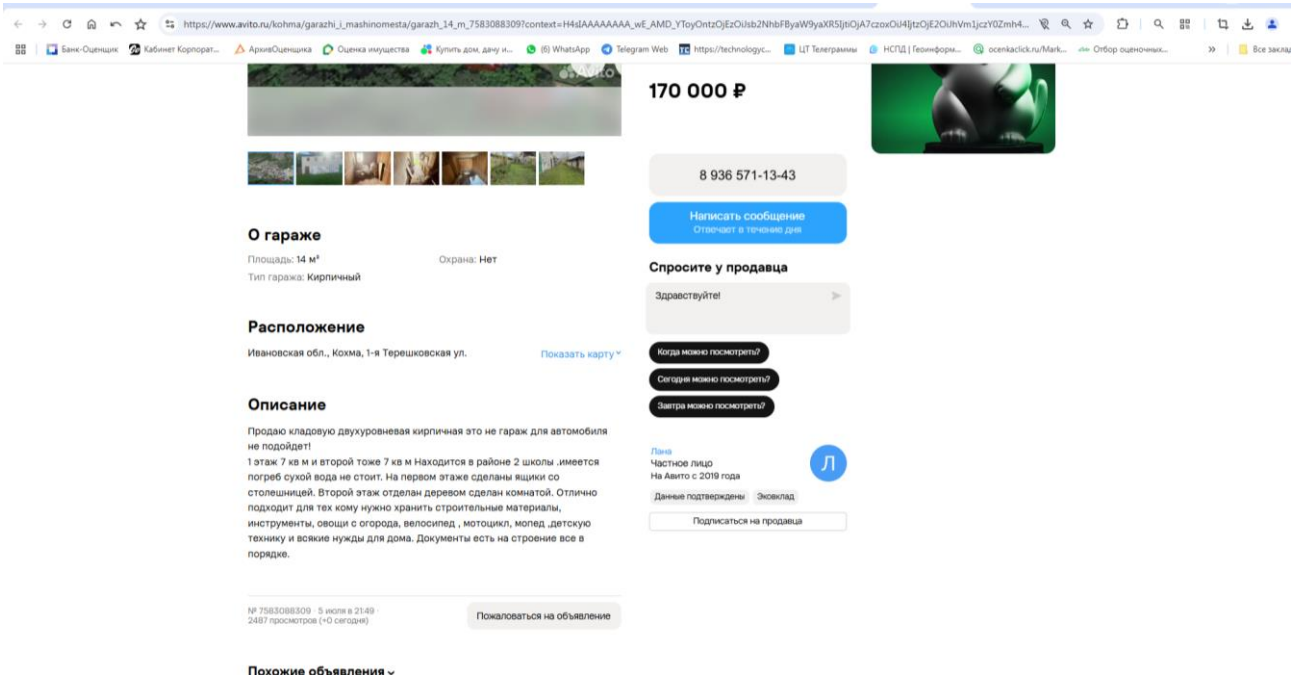




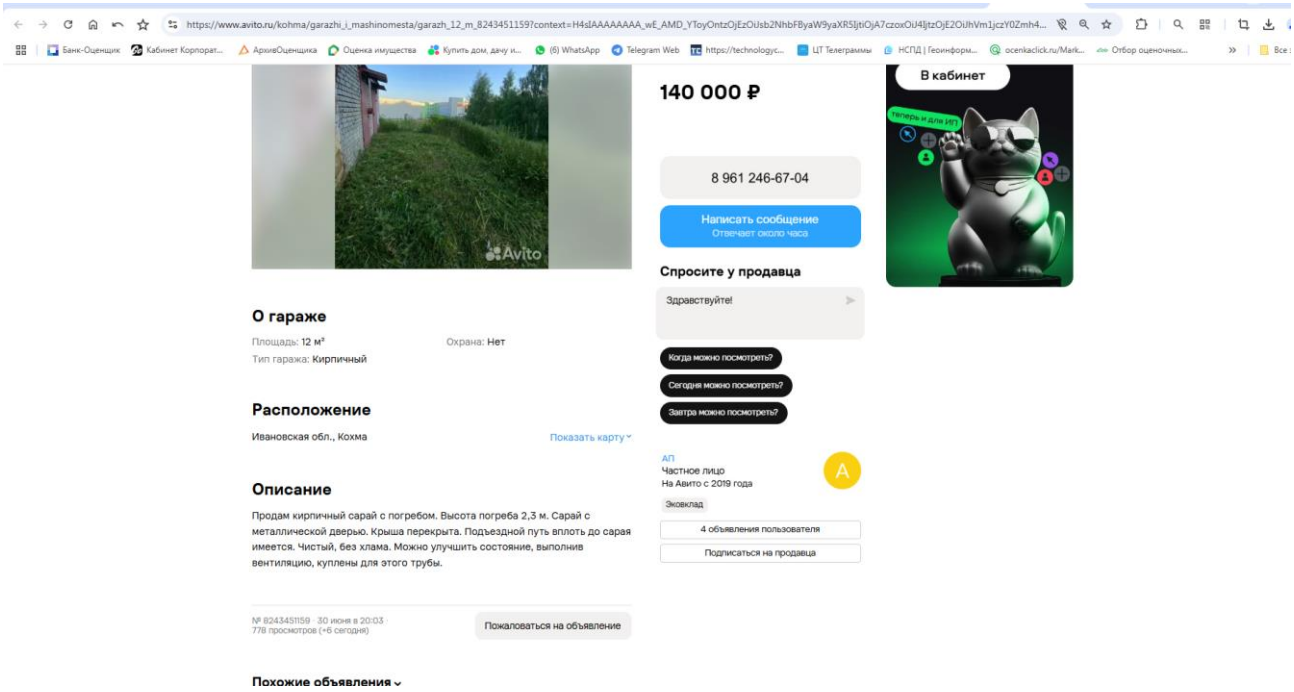
Объекты аналоги для определения стоимости нежилого здания гаража
Объект-аналог № 1



Объект-аналог № 2



Объект-аналог № 3



Приложение 3

Документы Заказчика

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.06.2026, поступившего на рассмотрение 19.06.2026, 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: 4

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046073	
Кадастровый номер:	37:20:041758:646
Номер кадастрового квартала:	37:20:041758
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 988-10; Инвентарный номер 24:233:002:000009880:1600:20000; Условный номер 37:20:041758:0175:002:000009880:1600:20000
Местоположение:	Ивановская область, р-н. Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26
Площадь:	1181.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2011
Кадастровая стоимость, руб.:	10104827.27
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:20:041758:1511
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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: 4

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046073	
Кадастровый номер:	37:20:041758:646

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 10.08.2005
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 разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Иванкина Ольга Алексеевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

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

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046073	
Кадастровый номер:	37:20:041758:646

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 37-37-10/203/2013-286 19.07.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

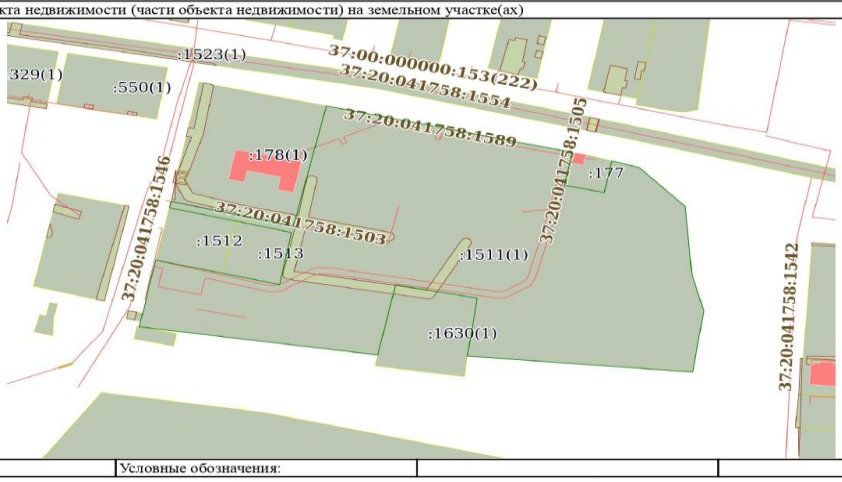
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046073	
Кадастровый номер:	37:20:041758:646

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



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.06.2026, поступившего на рассмотрение 19.06.2026, 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: 4

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046064	
Кадастровый номер:	37:20:041758:691
Номер кадастрового квартала:	37:20:041758
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 988-10; Инвентарный номер 24:233:002:000009880:0600:20000; Условный номер 37:20:041758:0175:002:000009880:0600:20000
Местоположение:	Ивановская область, р-н. Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 26
Площадь:	143.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1964
Кадастровая стоимость, руб.:	453443.1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:20:041758:1511
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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: 4

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046064	
Кадастровый номер:	37:20:041758:691

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 10.08.2005
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 разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Иванкина Ольга Алексеевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

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

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046064	
Кадастровый номер:	37:20:041758:691

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 37-37-10/250/2013-008 23.08.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

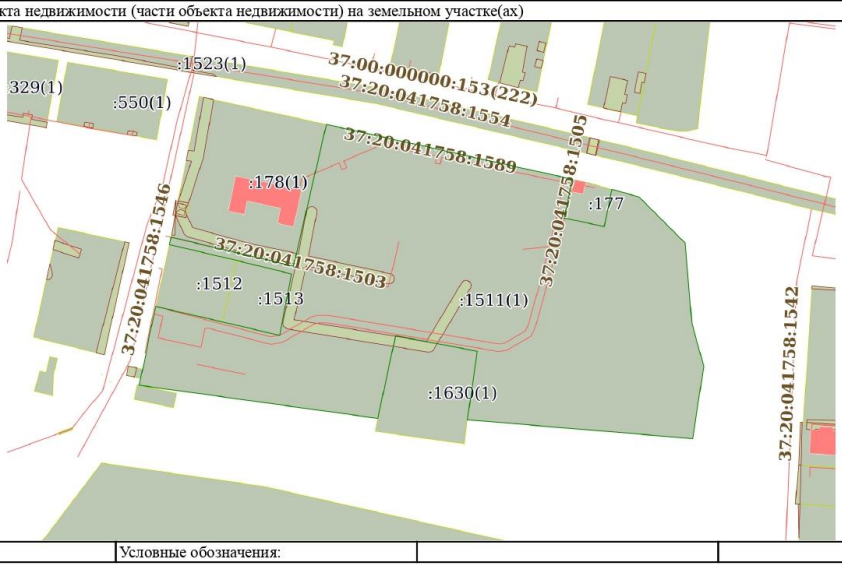
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046064	
Кадастровый номер:	37:20:041758:691

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



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА № 43
учета нефинансовых активов

	КОДЫ
Форма по ОКУД	0509215
Дата открытия карточки	01.01.1970
Дата закрытия карточки	
по Сводному реестру	242Ш9507
по Сводному реестру	
Глава по БК	005
по ОКТМО	24410000
Амортизационная группа	5
Аналитическая группа	10
Номер*	
Учетный номер	С0000003486
по ОКЕИ	383

Учреждение: Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Шуйская центральная районная больница"
Обособленное подразделение:
Структурное подразделение: Бухгалтерия ОБУЗ "Шуйская ЦРБ"
Главный администратор бюджетных средств (Учредитель): Департамент здравоохранения Ивановской области
Наименование бюджета: Бюджет субъекта РФ
Наименование объекта (полное): Забор в Колобово
Назначение объекта:
Вид объекта: недвижимое (недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое, права пользования нематериальными активами)
Местонахождение объекта (адрес): АХО
Ответственное лицо: Цепов Александр Евгеньевич
Единица измерения: руб (с точностью до второго десятичного знака)

Дата формирования карточки (по требованию): 28.07.2025

1. Сведения о принятии объекта к учету и о выбытии объекта

Инвентарный номер	Номер счета учета	Принятие объекта к учету				Выбытие объекта				
		дата принятия к учету	документ-основание			дата выбытия объекта	документ-основание			причина выбытия
			наименование	дата	номер		наименование	дата	номер	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
р_1101030003	09020000360000244.4.101.12.310	01.01.1970								

2. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертеж	Номер (код) объекта (детали)			Дата выпуска, изготовления (иное)	Фактический срок эксплуатации на дату принятия к учету (в месяцах)	Дата ввода в эксплуатацию	Гарантийные обязательства				Документ, устанавливающий правообладание			Учетный номер объекта капитальных вложений
	реестровый	заводской	иной				документ-основание			срок действия	вид права	номер	дата	
							наименование	дата	номер					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
				01.01.1970		01.01.1970								

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование объекта	Признаки, характеризующие объект			Содержание драгоценных материалов (металлов, камней)				
	признак изменения	наименование	значение	наименование		единица измерения		количество (масса)
				детали (объекта)	драгоценного материала	наименование	код по ОКЕИ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Забор в Колобово	0		01.01.1970 0:00:00					

* Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект (недвижимость)

4. Стоимость объекта, изменение стоимости объекта, начисление амортизации

Первоначальная стоимость	Изменение первоначальной (балансовой) стоимости объекта					Балансовая стоимость	Срок полезного использования (в месяцах)	Амортизация							Сумма начисленного обесценения на дату		Остаточная стоимость
	причина	документ-основание			сумма			сумма начисленной амортизации на дату		дата последнего начисления	норма		метод начисления			принятия к учету	формирования карточки	
		наименование	номер	дата				принятия к учету	формирования карточки		месячная	годовая	наименование	начало начисления	окончание начисления			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
220 587,84						220 587,84	120		220 587,84	31.12.2013	1 838,23	22 058,78	Линейный	31.12.2013	31.01.1980			0,00

СПРАВОЧНО. Срок фактической эксплуатации на дату формирования инвентарной карточки (в месяцах): 666

5. Информация о начисленной амортизации

Первоначальная (балансовая) стоимость	Метод начисления амортизации	Амортизация в месяц	Дата начисления амортизации	Сумма начисленной амортизации		Остаточная стоимость
				за месяц	всего	
1	2	3	4	5	6	7
220 587,84	Линейный	1 838,23				0,00
Итого по годам:		x				
		x				

6. Информация о начисленном обесценении

Дата начисления обесценения	Сумма начисленного обесценения	
	при признании убытка от обесценения	при восстановлении убытка от обесценения
1	2	3
Итого:	0,00	0,00

7. Сведения об ограничении (обременении) объекта (части)

									КФО	наименование вида деятельности	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

9. Сведения о внутреннем перемещении объекта

Накладная		Местонахождение объекта		Ответственное лицо	
дата	номер	до перемещения	после перемещения	передавшее объект	принявшее объект
1	2	3	4	5	6
28.11.2022	0000-000370	Колобовская врачебная амбулатория	Управление	Баранова Татьяна Петровна	Чебров Сергей Владимирович

Объект ограничения (обременения)			Вид ограничения (обременения)	Период ограничения (обременения)			Документ-основание регистрации ограничения (обременения)		Документ-основание ограничения (обременения)			Сведения о лице, в пользу которого установлено ограничение (обременение)			
наименование объекта (части)	наименование единицы измерения	значение		дата начала	дата окончания	срок (в месяцах)	номер	дата	наименование	номер	дата	наименование	ОГРН (ОГРНИП)	ИНН	КПП
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

8. Сведения о произведенном ремонте, достройке, реконструкции, модернизации

Наименование объекта (части)	Вид работ	Исполнитель работ		Документ-основание			Сумма затрат на произведенные работы			
		идентификатор контрагента	наименование	наименование	дата	номер	всего	из них по источникам финансового обеспечения за счет		
								основной деятельности	целевых трансфертов	приносящей доход деятельности

Приложение №: (наименование документа) (имя файла.pdf)

Ответственный исполнитель бухгалтерской службы: Главный специалист по учету финансов и материальных ценностей (должность) _____ (подпись) М. М. Охотникова (расшифровка подписи) 8/49351/4-46-48 (номер контактного телефона) crb_shuya@mail.ru (электронный адрес)

«28» июля 2025 г.

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.06.2026, поступившего на рассмотрение 19.06.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046082	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1503
Номер кадастрового квартала:	37:20:041758
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер -		
Местоположение:	Ивановская обл., р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	183	в метрах
Назначение:	Сооружения коммунального хозяйства		
Наименование:	Наружная теплосеть		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	-, в том числе подземных -		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1974		
Кадастровая стоимость, руб.:	3331561.77		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046082	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1503

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Шишлова Светлана Владимировна, дата завершения кадастровых работ: 10.04.2013
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Иванкина Ольга Алексеевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046082			
Кадастровый номер:	37:20:041758:1503		

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 37:20:041758:1503-37/073/2026-4 16.04.2026 17:13:20
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

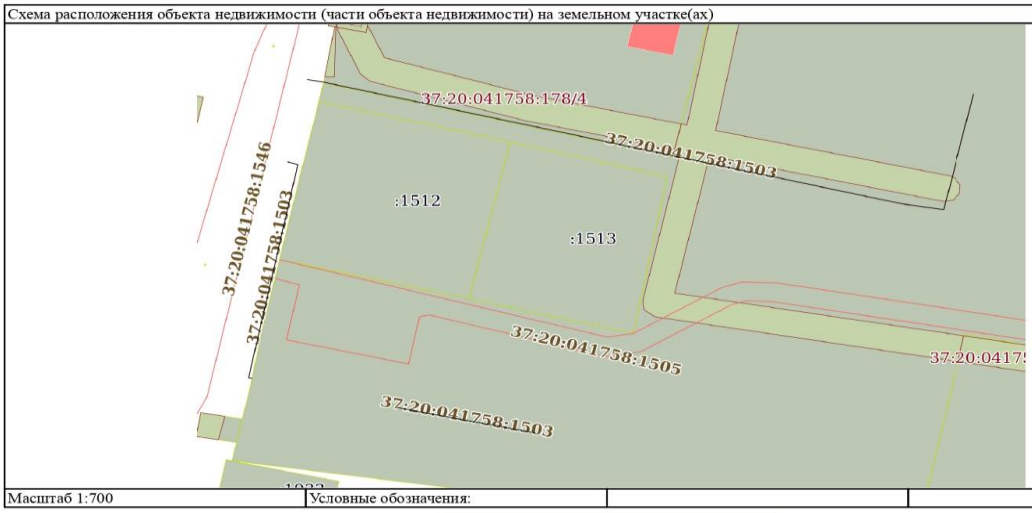
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046082			
Кадастровый номер:	37:20:041758:1503		

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



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046082	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1503

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-37, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	271996.38	2238722.26	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	271976.43	2238717.55	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	271977.45	2238711.02	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	271998.42	2238621.94	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	271998.86	2238619.43	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	271947.36	2238610.94	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	271947.43	2238610.41	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	271984.22	2238617.99	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	271984.67	2238616.44	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	271937.94	2238654.56	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	271942.28	2238633.35	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046082	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1503

Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046082	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1503

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 37.4

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.06.2026, поступившего на рассмотрение 19.06.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046087	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1504
Номер кадастрового квартала:	37:20:041758
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер -; Условный номер 00,
Местоположение:	Ивановская обл, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная
Площадь:	данные отсутствуют
Основная характеристика (для сооружения):	тип: протяженность; значение: 239; единица измерения: в метрах
Назначение:	сооружение канализации
Наименование:	самотечная канализация
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	-, в том числе подземных -
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1974
Кадастровая стоимость, руб.:	1872962.2
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:20:041758:178
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046087	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1504

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Шишлова Светлана Владимировна, дата завершения кадастровых работ: 28.11.2012
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Иванкина Ольга Алексеевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

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

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046087	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1504

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 37-37-10/213/2013-179 17.07.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

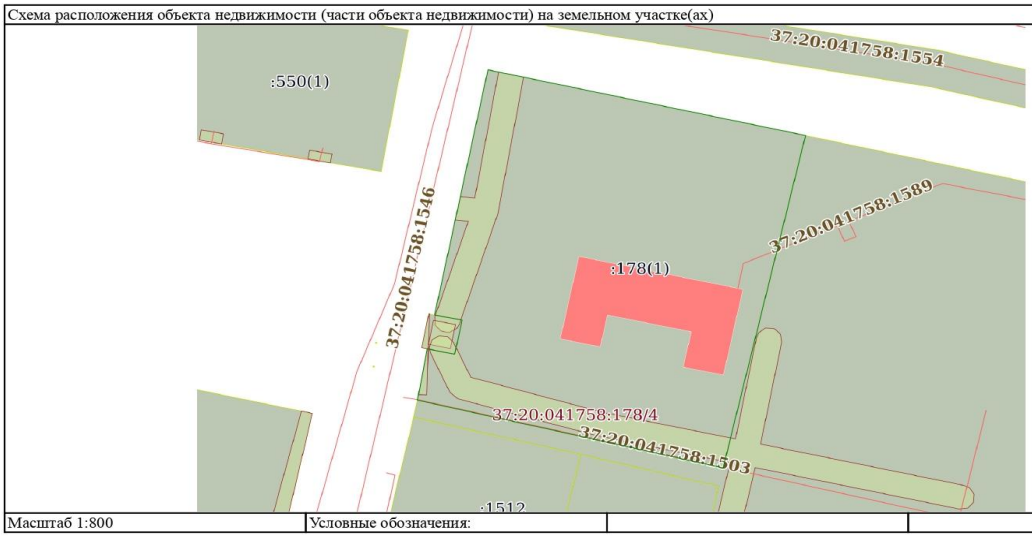
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046087	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1504

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



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.06.2026, поступившего на рассмотрение 19.06.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046078	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1505
Номер кадастрового квартала:	37:20:041758
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер -
Местоположение:	Ивановская обл, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная
Площадь:	данные отсутствуют
Основная характеристика (для сооружения):	тип: протяженность; значение: 981; единица измерения: в метрах
Назначение:	Сооружения транспорта и связи
Наименование:	Проезжая часть двора
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	-, в том числе подземных -
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1974
Кадастровая стоимость, руб.:	51968535.78
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046078	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1505

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Шишлова Светлана Владимировна, дата завершения кадастровых работ: 10.04.2013
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Иванкина Ольга Алексеевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046078	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1505

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 37:20:041758:1505-37/073/2026-2 16.04.2026 16:20:25
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

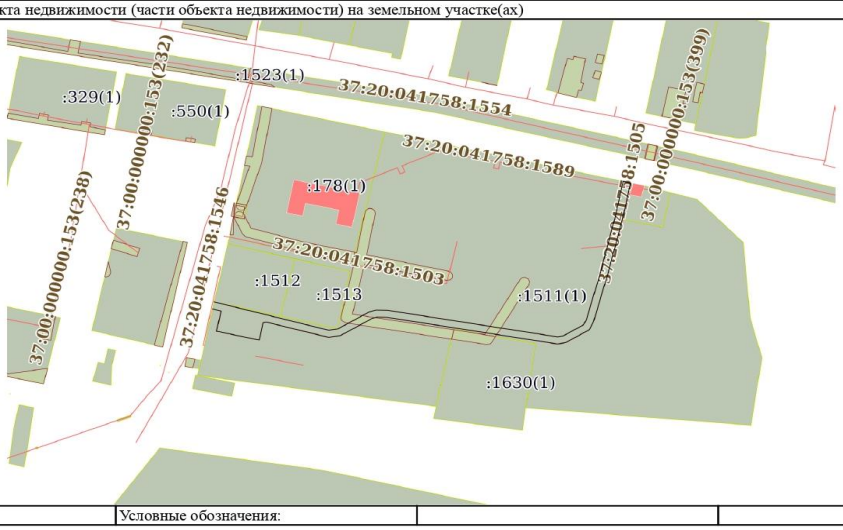
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046078	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1505

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



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046078	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1505

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-37, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	271967.81	2238615.16	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	271954.44	2238665.68	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	271955.09	2238669.72	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	271962.99	2238683.34	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	271963.95	2238686.41	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	271963.84	2238691.58	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	271951.3	2238766.47	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	271951.76	2238768.91	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	271957.02	2238777.92	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	271959.42	2238779.1	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	271981.3	2238785.25	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	272007.44	2238791.69	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сооружение вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046078						
Кадастровый номер:	37:20:041758:1505					
13	272024.61	2238795.39	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	272023.9	2238798.58	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	272006.78	2238794.99	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	271980.54	2238788.46	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	271958.29	2238782.21	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	271955.12	2238780.66	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	271954.7	2238780.38	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	271954.43	2238780.01	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	271948.77	2238770.33	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	271948.57	2238769.81	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	271948	2238766.8	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	271947.99	2238766.22	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	271960.56	2238691.14	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	271960.71	2238687.09	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	271960.03	2238684.83	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	271952.08	2238671.11	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	271951.88	2238670.54	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сооружение вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046078						
Кадастровый номер:	37:20:041758:1505					
30	271951.13	2238665.86	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	271951.15	2238665.25	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	271958.27	2238638.25	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	271957.99	2238636.77	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	271949.82	2238635.03	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	271953.98	2238616.24	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	271956.47	2238616.79	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	271963.47	2238618.24	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	271964.56	2238614.45	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479798005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

19.06.2026г. № КУВИ-001/2026-83046078	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1505

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 37.4

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Вх.1102ИР- 17.07.2026

ОБЛАСТНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ ШУЙСКАЯ ЦЕНТРАЛЬНАЯ РАЙОННАЯ БОЛЬНИЦА
ул.1-ая Металлистов, д.1-А
г. Шуя, Ивановской обл.155900
Тел. (факс):(49351) 3-84-72
crb_shuya@mail.ru

Исх. № б/н от 17.07.2026г.

Члену Правительства Ивановской области -
директору Департамента управления имущества
Ивановской области

Н.Л. Бусовой
(Для З.Н.Андреевой)

г. Иваново, Пограничный пер., д. 18

e-mail: dui@ivreg.ru

На Ваш запрос по объекту недвижимости забор, инв. № р_1101030003, адрес: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 26 сообщаю: периметр забора составляет 274 м +/- 5%.

Главный инженер ОБУЗ «Шуйская ЦРБ» В.Фиошкин

1-6.2/2026

Вх. № 61-РП
17 07 26

Приложение 4

Документы Оценщика



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Виноградова Лидия Николаевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 370266835794
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
02 сентября 2011 года, регистрационный № 007567

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002136 *



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 731530

Настоящий диплом выдан Виноградовой Лидии Николаевне

в том, что он(а) с 18 октября по 03 июня 2011 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии оценки и консалтинга

по программе "Оценка собственности: оценка стоимости предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 03 июня 11 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Виноградовой Лидии Николаевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Регистрационный номер 2319

Город Москва 2011

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Международная академия оценки и консалтинга"

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772401315828

Документ о квалификации

Регистрационный номер
2088

Город
Москва

Дата выдачи
12 мая 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Виноградова
Лидия Николаевна

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

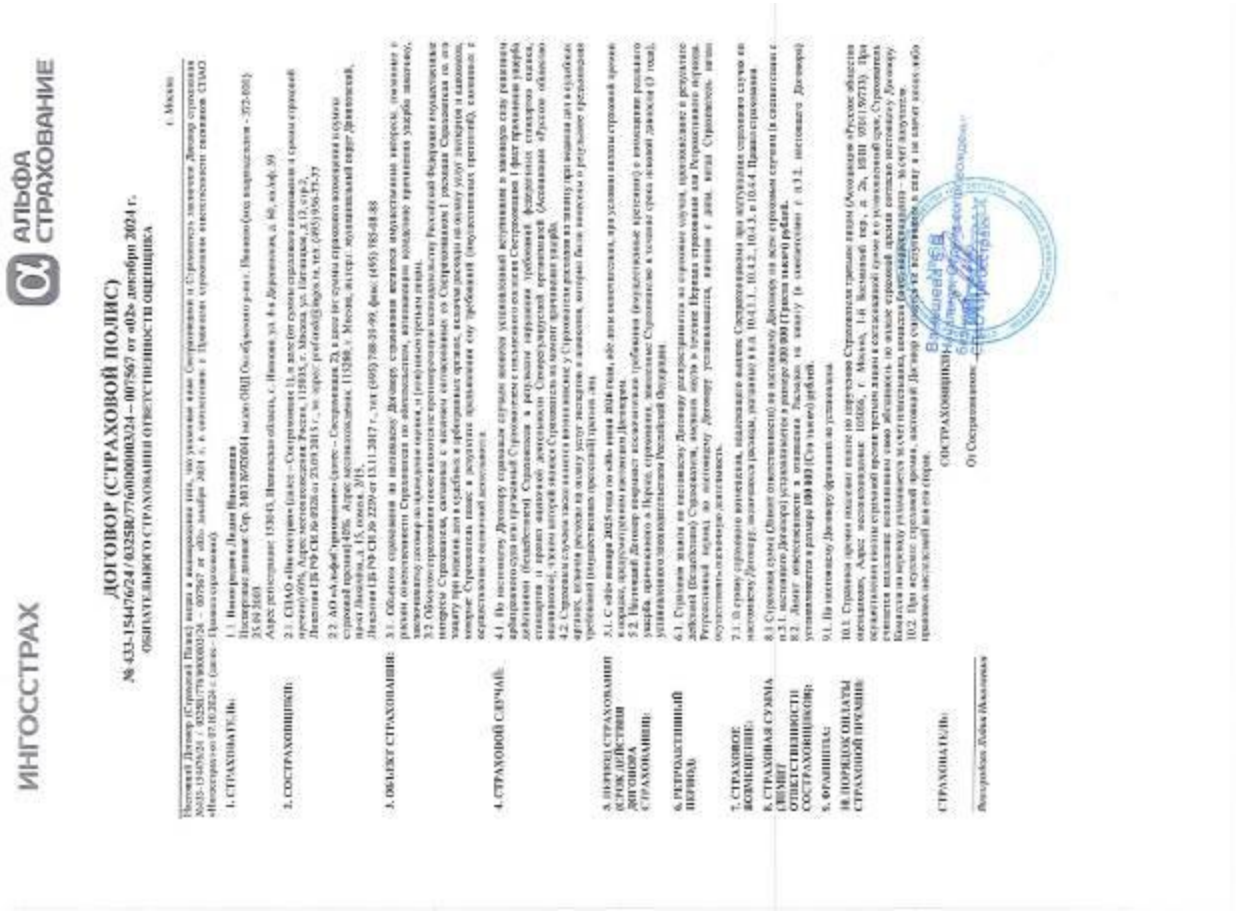
за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

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

Итоговая работа на тему: нет

Председатель
Е.М. Трейгер

Секретарь
И.М. Захарчук


ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-15447624/0325R/7760000003/24--007567 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили Договор страхования 0325-15447624 / 0325R/7760000003/24 – 007567 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Виноградова Лидия Николаевна
Паспорт РФ: серия 5207 № 0052044 выдан ОВД Одинцовского района Московской области 25.04.2003
Адрес регистрации: 143045, Московская область, г. Нижняя, ул. 4-я Деревенская, д. 60, кв./оф. 99

2. СОСТРАХОВЩИК(И): 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Ингосстрах) 11, в доле от суммы страховых обязательств 4 сумма страховой премии 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117105, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2.
Лицензия ЦБ РФ СИ № 0028 от 25.09.2015 г., эл. адрес: profins@ingos.ru, тел. (495) 956-55-55

2.2. АО «Альфа-Страхование» (далее – Соастраховщик 2) в доле от суммы страховых обязательств 40% страховой премии 40%. Адрес местонахождения: 115088, г. Москва, 1-й Угрешский проезд, дом 2, корпус 1, этаж 3, 15, комн. 2(1).
Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел. (495) 788-39-99, факс (495) 783-03-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц, возникшие в результате ошибок, допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности, в результате которых был причинен ущерб имуществу третьих лиц (выгодоприобретателей).
3.2. Обязательство по возмещению вышеуказанного ущерба Страхователем должно возникнуть в течение срока действия настоящего Договора страхования, при условии, что требование о возмещении ущерба было заявлено Страхователю или Страховщику в течение 3 (трех) лет после истечения срока действия настоящего Договора страхования.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 4.1. По настоящему Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или судебный Страхователя и Страховщика, факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией «Русское общество оценщиков», членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является предъявленное Страхователю требование о возмещении ущерба, которое было признано Страхователем или Страховщиком, которому было передано право требования о возмещении ущерба, основанное на решении суда, вступившем в законную силу, или признано Страхователем в результате урегулирования спора требований (неурегулированных претензий), связанных с нарушением Страхователем условий настоящего Договора страхования.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 5.1. С «01» января 2025 года по «31» декабря 2025 года по местному времени, где это указано, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента выполнения Страхователем условий, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее даты, указанной в п. 5.1 настоящего Договора.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, ныне Страховщик, или отсутствовать по выбору Страхователя.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 7.1. В случае страхового возмещения, наступившего вследствие страхового случая по настоящему Договору, возмещению подлежат расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3, п. 10.4.4 Правил страхования.

8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с установленными в разделе 10 Правил) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности Страховщика по каждому страховому случаю (в совокупности с п.п.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА: 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 10.1. Страховая премия оплачивается по тарифам Страховщика единым платежом (Акционерное общество «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 9701179713). При неуплате/неполной оплате страховой премии/первого взноса в установленный срок и в установленном порядке, Страхователь считается неисполнившим свои обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Ингосстрах вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору страхования – Полису страхования.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор страхования считается незаключенным, а ответственность Страховщика – не наступившей.

СТРАХОВАТЕЛЬ: СОСТРАХОВЩИК(И):
От Ингосстрах:
От Соастраховщика 2:

Виноградова Лидия Николаевна

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru

ПОЛИС N 254106-035-000011
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Профи»
Адрес: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 4-я Деревенская, дом 60, офис 59
Банковские реквизиты
ИНН 3702711096 КПП 370201001
Р/с 40702810217000021450 в Тульском отделении № 8604 ПАО «Сбербанк»
К/с 30101810300000000608 БИК 047003608

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,09	4 500,00

Порядок и сроки оплаты страховой премии: единовременно в течение 5(пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора.
Форма уплаты страховой премии: перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора ***N 254106-035-000011 от 23.10.2025 г.*** обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «23» октября 2025г. по «22» октября 2026г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу не ранее дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор ***N 254106-035-000011 от 23.10.2025 г.*** обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Главный специалист Ивановского отделения МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»	Директор ООО «Профи»
_____ /Попова Ю.В./	_____ /Виноградова Л.Н./
М.П.	

Дата выдачи полиса: 23.10.2025 г.

ПОЛИС N 254106-035-000009
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Виноградова Лидия Николаевна
Адрес: г. Иваново, ул. Первомайской, д. 11/19
Паспорт: 2403 920044
Выдан: ОВД Октябрьского района г. Иваново

Диплом о профессиональной переподготовке № ПП-I № 734530
Дата выдачи: 03.06.2011 г.
Выдан (кем): Международная академия оценки и консалтинга

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,1	5 225,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до 26.09.2025г.
Форма уплаты страховой премии: перечисление денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора ***N 254106-035-000009 от 26.09.2025 г.*** обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 27 сентября 2025г. по 26 сентября 2026г. Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор ***N 254106-035-000009 от 26.09.2025 г.*** обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Главный специалист Ивановского отделения МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»	Виноградова Лидия Николаевна
_____ /Попова Ю.В./	_____ /Виноградова Л.Н./
М.П.	

Дата выдачи полиса: 26.09.2025 г.