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 № 68/06/26.

По определению рыночной стоимости объекта движимого имущества, принадлежащего Областному государственному бюджетному профессиональному образовательному учреждению Фурмановский технический колледж.

Срок проведения оценки: С «05» июня 2026 года по «16» июня 2026 года.
Дата составления отчета: «16» июня 2026 года.
Дата определения стоимости объекта оценки: «16» июня 2026 года.

-ИВАНОВО 2026 ГОД -

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 3

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 5

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 15

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 17

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 19

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20

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 35

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 43

ПРИЛОЖЕНИЕ 44

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Киоск ж/б, назначение: нежилое, площадью 12,5 м^2, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Фурманов.

Состав объекта оценки:

Киоск ж/б, назначение: нежилое, площадью 12,5 м^2, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Фурманов.

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

Киоск ж/б, назначение: нежилое, площадью 12,5 м^2, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Фурманов принадлежат на праве собственности областному государственному бюджетному профессиональному образовательному учреждению Фурмановский технический колледж на основании следующих документов:

- Инвентарной карточки учета нефинансовых активов № 1357 от «03» июня 2026 года.

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

Цель оценки:

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки с целью проведения имущественных торгов.

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

1) предполагается использование объекта оценки для совершения сделки;

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

3) предполагаемым использованием объекта оценки является дальнейшее использование.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):

«13» июня 2026 года.

Срок проведения оценки:

С «05» июня 2026 года по «13» июня 2026 года.

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 исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете.
5. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз.
6. Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете.
7. В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
8. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для проведения имущественных торгов в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов

оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

9. Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки.

10. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

11. Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Заданием на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях.

12. Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.

Дополнительные частные допущения и ограничения:

13. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.

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

Определение рыночной стоимости объекта выполняется без осмотра, на основании информации, предоставленной Заказчиком и информации из сети Интернет.

Форма составления отчета об оценке:

Отчет передается Заказчику на бумажном носителе в количестве 1 (одном) экземпляров.

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:

Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации объекта, отсутствуют. Оцениваемый объект не является составной частью группы.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Федеральные стандарты оценки:

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

1. Федеральный стандарт оценки " Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I) ", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
3. Федеральный стандарт оценки " Процесс оценки (ФСО III)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
4. Федеральный стандарт оценки " Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
5. Федеральный стандарт оценки " Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
6. Федеральный стандарт оценки " Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.

Федеральные стандарты оценки, разработанные для соответствующих видов объектов оценки (ФСО10):

- Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 года № 328).

Обоснование применения:

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке;
- оценка недвижимости.

Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению

Подходы к оценке:

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО V)

I. Подходы к оценке

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.
2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального

стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

II. Сравнительный подход

4. 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.

5. 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).

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

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

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

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

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

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

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

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

9. Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

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

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

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

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

10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

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

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

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

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

III. Доходный подход

11. 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.

12. 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).

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

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

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

16. Основные этапы доходного подхода:

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

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

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

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

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

17. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

18. При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

19. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

20. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода.

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

21. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

22. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

23. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

IV. Затратный подход

24. 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.

25. 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.

26. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

27. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

28. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

29. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

30. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

31. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

32. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

33. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Задание на оценку (ФСО IV):

1. Оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или представлено 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).

Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку.

Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

1) объект оценки, включая права на объект оценки. Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными федеральными стандартами оценки;

2) цель оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо);

3) указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом;

4) вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

5) дата оценки;

6) специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку;

7) ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку;

8) ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации;

9) указание на форму составления отчета об оценке;

10) иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку.

Задание на оценку может включать следующую информацию:

1) состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки;

2) необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов;

3) сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);

4) формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);

5) специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

6) указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Дополнительные понятия и определения, используемые в оценке:

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость 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.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) –это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) 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 не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы.** При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Общая терминология

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным,техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях (применительно к каждому виду оценки и различным случаям требования к аналогу конкретизируются).

Арендная плата - это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж - сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Арендная ставка (ставка арендной платы) - арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Внешний износ – уменьшение стоимости объекта оценки, обусловленное отрицательным воздействием внешних по отношению к объекту оценки ценообразующих факторов.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)– это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование объекта оценки, которое законно, физически возможно, финансово осуществимо и приводит к наивысшей рыночной стоимости.

Накопленный износ – общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим, функциональным и внешним износом.

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

Отчет об оценке – письменный документ, подписанный субъектом оценочной деятельности (оценщиком), который содержит точное описание объекта оценки и его итоговую величину, а также иные материалы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Оценка – деятельность профессионального оценщика, направленная на установление стоимости объекта оценки.

Платежный период - интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

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

Срок аренды - период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки - период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Срок экономической жизни улучшений – это период времени, в течение которого улучшения сохраняют свою полезность.

Стоимость восстановления объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах на воспроизводство объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на замещение объекта оценки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки».

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

Данный отчет по оценке был составлен с учетом общих предположений и ограничивающих условий.

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.

5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

10. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

11. Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера, опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера:

- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

- допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005 г. №А57-3779/04-7).

12. При определении стоимости Объекта, согласно Заданию на оценку, Оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

13. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы, указанные в отчете интервалов неопределенности, не является свидетельством о том, что полученная в Отчете величина рыночной стоимости ошибочной.

14. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

15. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

16. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Сертификат качества оценки

Оценку провел оценщик Родина Елена Борисовна, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в Разделе 1. Настоящего Отчета допущений и ограничительных условий.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало давления на Оценщика, подписавшего настоящий Отчет.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Полное наименование:
Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Фурмановский технический колледж
Юридический адрес:
155523, Ивановская обл., г. Фурманов, улица Тимирязева, д. 43.
Реквизиты:
ИНН 3708002919, КПП 370401001, Расчетный счет 03224643240000003200 в ОКЦ № 1 Волго-Вятского ГУ Банка России//УФК по Нижегородской области, г. Нижний Новгород, К/с 40102810745370000024, БИК 012202102

Сведения об оценщиках

Показатель	Специалист-оценщик	Специалист-оценщик
Фамилия, имя, отчество оценщика	Родина Елена Борисовна	Виноградова Лидия Николаевна
Местонахождение оценщика	РФ, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Республиканская, д. 3, корп. 4, E-mail: 9085600626@mail.ru	РФ, 153035, г. Иваново, улица 4-я Деревенская, дом №60, офис № 59, телефон: 8(908)560-06-26, E-mail: 89085600626@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	Оценщик бизнеса, Диплом ПП № 699215 от 9.07.2004 г. (Ярославский институт повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности (ЯрИПК)); Повышение квалификации, Свидетельство № 0384 от 30.10.2007 г. (НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» (МФПА)) Повышение квалификации, Свидетельство № 1245 от 23.06.2011г. (Государственная академия профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы (ГАСИС)) Повышение квалификации, Удостоверение № 3769 от 21.01.2015г. (Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования институтеа повышения квалификации «Конверсия»-Высшая школа бизнеса	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	Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ» Страховой полис (договор) № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-002015 от 02 декабря 2024г., СПАО «ИНГОССТРАХ», г. Москва, ул. Пятницкая, д.12,	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 «Оценка движимого имущества» № 046640-2 от 17 января 2025 г.	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 Родина Елена Борисовна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.	Настоящим, оценщик Виноградова Лидия Николаевна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16

Показатель	Специалист-оценщик	Специалист-оценщик
	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 – Родина Елена Борисовна 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 - Родина Елена Борисовна 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.	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 которым оценщик заключил трудовой договор	1133702025490, дата государственной регистрации: 15.10.2013 года	
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, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(908)560-06-26, E-mail: 9085600626@mail.ru	
Информация о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались	
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года	С 2011 года

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.

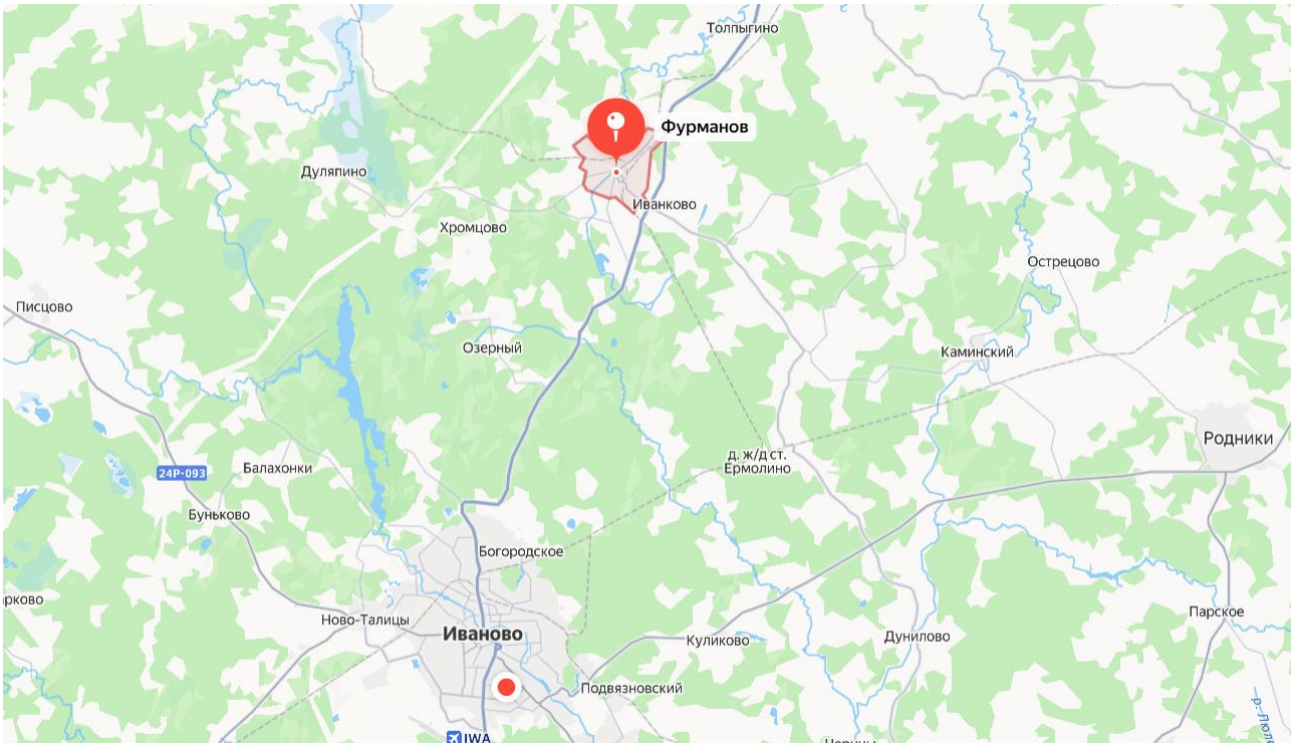
Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. (ст.16 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

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 2026 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.

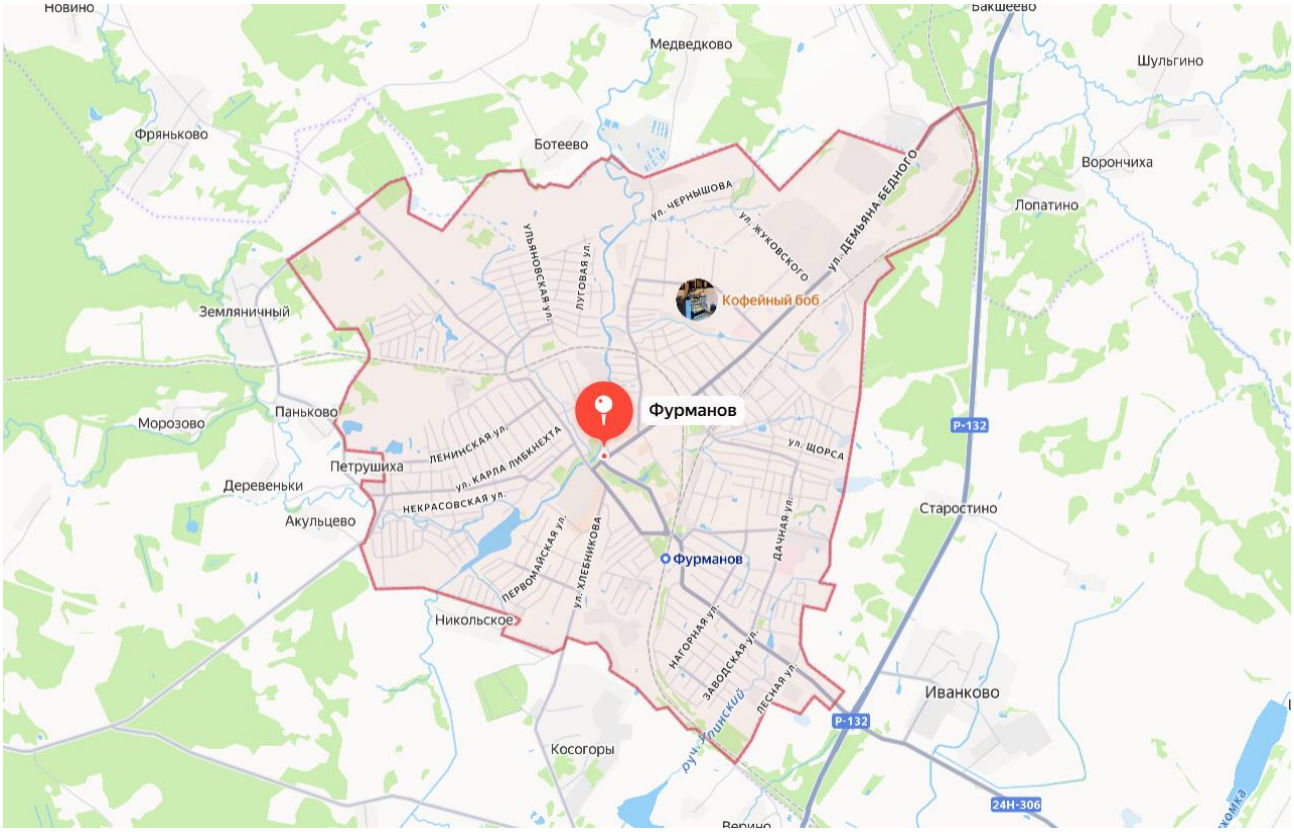
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Общая характеристика местоположения объекта оценки:	
Место нахождения объекта	РФ, Ивановская область, город Фурманов
Характеристика района	Спальный район города
Транспортная доступность	Средний уровень
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Расстояние до остановок общественного транспорта, (км)	До 1
Расстояние до ближайшей автомагистрали, (км)	До 1
Удаленность от центра города, (км)	До 10
Расстояние до автовокзала, (км)	До 10
Расстояние до ж/д вокзала, (км)	До 15
Границы окружения	Район застроен преимущественно девяти-, десятиэтажными многоквартирными домами жилого назначения
Основной тип застройки	Застройка зданиями жилого назначения
Основной тип зданий	Район застроен преимущественно девяти-, десятиэтажными многоквартирными домами жилого назначения
Качество застройки в годах	1980- 2020 года
Полнота застройки, %	100%
Этажность застройки	Многоэтажными здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные учреждения
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствует
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Объекты повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Освещение, асфальтированные проезжие дороги, остановки общественного транспорта автобус, маршрутное такси
Особенности экологии района	Удовлетворительная
Источник информации	Опрос собственника
Территориально-климатическая зона	I территориальный пояс, 2 климатический район

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Регион	Центральный экономический регион, Ивановская область

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



Общая характеристика киоска[1]:	
Кадастровый (или условный) номер по кадастровому паспорту	Не зарегистрировано
Инвентарный номер по техническому паспорту	Данные отсутствуют
Литер	Сведения отсутствуют
Кадастровая стоимость, (руб.)	Отсутствует
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	1998
Общая площадь по внутреннему обмеру, ($м^2$)	12,5
Общая площадь по наружному обмеру, ($м^2$)	Нет данных
Строительный объем, ($м^3$)	Нет данных
Высота потолков, (м)	До 2,5 м
Наличие парковки, охраны	Имеется
Вход в помещения	С улицы, свободный доступ
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные постройки	Имеются
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
Конструктивная схема:	
Наличие подвала	Отсутствует

[1] По данным Заказчика и Инвентарной карточки учета

Фундаменты	Бутобетонный ленточный
Каркас	Отсутствует
Стены	Железобетонные
Перегородки	Железобетонные
Чердачные перекрытия	Железобетонные
Междуэтажные перекрытия	Ж/б плиты
Надподвальные перекрытия	Отсутствуют
Крыша	Совмещенная рулонная
Кровля	Мягкорулонная
Полы	Цементные
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	Центральное
Система вентиляции	Имеется
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	Нет данных
Система охранной безопасности	Нет данных
Прочие работы:	
Отделка фасада	Отсутствует
Балконы, лоджии	Отсутствуют
Лестницы, пролеты	Имеется
Остальное – отмостки, крыльцо, козырьки	Железобетонные

Анализ наиболее эффективного использования

Под наилучшим и наиболее эффективным использованием машин и оборудования понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого, рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования машин и оборудования учитываются четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственников объекта, и соответствует требованиям производственной безопасности.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования, а также возможности наиболее эффективного отраслевого использования изделия с целью его максимальной загрузки и получения прибыли.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того варианта, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход собственнику объекта.
4. Максимальная эффективность: кроме получения чистого дохода как такового наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как способ разумного использования сооружения, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием общественных сооружений, является его использование по назначению с максимальной мощностью.

Поскольку в данном случае объектом оценки является общественное сооружение, то наилучшим использованием принимаем использование его в текущем состоянии без рассмотрения других вариантов.

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).
1. Информационные материалы Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области (http://www.dka.ivanovoobl.ru).
2. Справочник «Сооружения городской инфраструктуры». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2017 года.
3. Правила оценки физического износа нежилых зданий. ВСН 53-86 (р) / Госграждданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
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 январь 2023 год, выпуск №124, итоги за IV квартал 2022 года.
9. Укрупненные показатели стоимости строительства. Сооружения городской инфраструктуры. КО-ИНВЕСТ 2020 год.
10. «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 года.

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) ", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
5. Федеральный стандарт оценки " Процесс оценки (ФСО III)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
6. Федеральный стандарт оценки " Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
7. Федеральный стандарт оценки " Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
8. Федеральный стандарт оценки " Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.

9. Федеральный стандарт оценки " Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10).

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:

- Инвентарной карточки учета нефинансовых активов № 1357 от «03» июня 2026 года.

.

В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта

Реквизиты юридического лица	Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Фурмановский технический колледж
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки:	
Киоск ж/б, назначение: нежилое, площадью 12,5 м^2, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Фурманов	0,00

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 В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

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			
9.	- в том числе, жилых зданий и помещений – **67,5** млн. кв.м.	**+7,5**	**+0,7**	**-4,3**
10.	Грузооборот транспорта – **3662,4** млрд. т-км.	**-0,6**	**+0,4**	**-0,9**
11.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – **354,5** млрд. пасс-км.	**+12,8**	**+6,3**	**-0,6**
12.	Оборот розничной торговли – **39,4** трлн. руб.	**+6,4**	**+7,2**	**+2,2**
13.	Оборот общественного питания – **2,7** трлн. руб.	**+13,9**	**+9,0**	**+8,1**
14.	Объем платных услуг населению –**13,0** трлн. руб.	**+6,9**	**+3,3**	**+2,3**
15.	Инфляция, %			
16.	- промышленная	**+4,0**	**+12,1**	**+3,4**

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 9085600626@mail.ru

	- потребительская	**+5,9**	**+9,5**	**+9,6**

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	июнь 25/24г., %
9.	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**
10.	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**
11.	Международные резервы (ЗВР), на **26.09.25**г: **713,3** млрд. долл. США	**-1,7**	**+2,0**	**+12,6**
12.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	**41,5** за 23г	**53,2** за 24г	**10,9** за 1 полуг 25г
13.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за **янв-июль** кв. года	**-1,7** трлн.руб.	**+0,6** трлн.руб.	**-4,0** трлн. руб.
14.	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
15.	Ключевая ставка ЦБР с **15.09.25г.**, %	**6,25**	**21,0**	**17,0**
16.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	**61,91**	**85,75**	**81,9**
17.	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
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[2]

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

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; кондиционирование 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

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 9085600626@mail.ru

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

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 9085600626@mail.ru

	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.

ОБЗОР РОССИЙСКОГО РЫНКА КИОСКОВ

Рынок торговых павильонов в России демонстрирует разнообразие конструкций и материалов, от деревянных до металлических и сэндвич-панелей. В Санкт-Петербурге, например, компания «Бытовки РФ» специализируется на их изготовлении и продаже. В Краснодаре компания «Модуль» предлагает как стандартные, так и индивидуальные проекты. В Нижнем Новгороде рынок представлен предложениями от ведущих поставщиков и производителей. Региональные особенности заметны в выборе материалов и дизайне, адаптированных под местные климатические условия и архитектурные стили. Москва, как и другие крупные города, сталкивается с вопросами регулирования размещения уличной торговли, что влияет на количество и типы павильонов. В то же время, увеличение спроса на мобильные и быстровозводимые конструкции наблюдается по всей стране, обеспечивая гибкость для предпринимателей.

Современный рынок торговых павильонов в России поражает своим разнообразием. Выбор материалов и конструктивных решений напрямую зависит от целевого назначения павильона, бюджета и местоположения. Наиболее распространены павильоны из металлического каркаса, обшитые сэндвич-панелями. Это объясняется их прочностью, долговечностью и относительной легкостью монтажа. Сэндвич-панели обеспечивают хорошую теплоизоляцию, что особенно важно в условиях сурового российского климата. Многие компании, как, например, "Модуль" в Краснодаре, предлагают павильоны из сэндвич-панелей с возможностью индивидуального дизайна, позволяя адаптировать внешний вид под окружающую среду и фирменный стиль. В то же время, традиционные деревянные конструкции все еще востребованы, особенно в регионах с богатым архитектурным наследием, где важно сохранить стилистическое единство. Деревянные павильоны, хотя и требуют большего ухода, обладают особым шармом и привлекательностью. Однако, необходимо помнить о необходимости регулярной обработки древесины для защиты от вредителей и атмосферных воздействий. Кроме того, на рынке представлены павильоны из комбинированных материалов, сочетающих металлический каркас с деревянной или пластиковой отделкой. Такие решения позволяют оптимизировать стоимость строительства и создать уникальный дизайн. Выбор конкретного материала и конструкции зависит от индивидуальных потребностей и предпочтений предпринимателя, а также от регулирующих норм и требований в конкретном городе или регионе. Возможность быстрой установки и демонтажа модульных павильонов делает их очень привлекательными для временных торговых точек, фестивалей и выставок. В зависимости от размера и сложности проекта, строительство может занять всего несколько дней, что позволяет быстро начать работу и минимизировать простой.

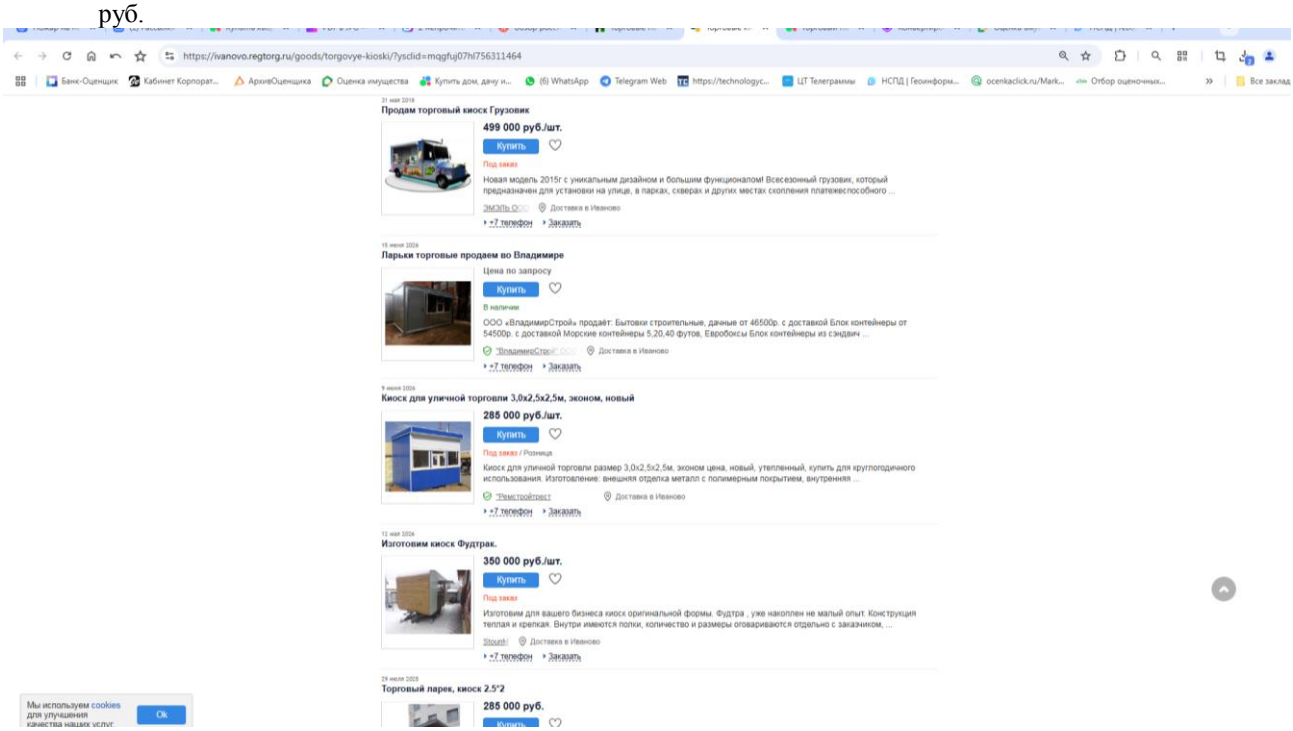
Выбор материала для торгового павильона существенно влияет на его стоимость, долговечность, внешний вид и функциональность. В России широко представлены павильоны из различных материалов, каждый из которых имеет свои преимущества и недостатки. Металлические павильоны, например, отличаются прочностью и долговечностью. Они хорошо переносят неблагоприятные погодные условия, такие как сильный ветер или снегопад. Однако, металл может подвергаться коррозии, поэтому требует дополнительной обработки и регулярного обслуживания. Металлические конструкции часто используются в больших городах, где требуется прочная и долговечная конструкция, способная выдерживать интенсивную эксплуатацию. Деревянные павильоны, напротив, более экологичны и эстетичны. Они создают уютную атмосферу и хорошо вписываются в ландшафт. Однако, дерево требует регулярной обработки для защиты от гниения, насекомых и влаги. Деревянные павильоны чаще встречаются в небольших городах и поселках, где преобладает более спокойная и размеренная атмосфера. Сэндвич-панели представляют собой современный и популярный материал для строительства торговых павильонов. Они сочетают в себе легкость, прочность и отличные теплоизоляционные свойства. Павильоны из сэндвич-панелей легко монтируются и демонтируются, что делает их удобными для сезонной торговли или временных мероприятий. Кроме того, сэндвич-панели предлагают широкий выбор цветов и текстур, позволяя создать павильон, гармонично сочетающийся с окружающим пространством. Выбор оптимального материала зависит от конкретных условий эксплуатации, бюджета и предпочтений заказчика. В некоторых регионах России, учитывая климатические особенности, предпочтение отдается определенным видам материалов. Например, в южных регионах, где преобладает теплая погода, более распространены павильоны из дерева или легких металлических конструкций. В северных же регионах, где зимы суровы, оптимальный выбор – павильоны из прочного металла или сэндвич-панелей с хорошей теплоизоляцией. Важно отметить, что во многих городах России действуют строительные нормы и правила, которые регулируют размеры, материалы и внешний вид торговых павильонов. Поэтому перед началом строительства необходимо уточнить все необходимые документы и разрешения.

Вторичный рынок

Вторичный рынок оцениваемого сооружения развит хорошо. На вторичном рынке киоски из материала как у оцениваемого объекта отсутствуют, однако, присутствует большое разнообразие по виду павильонов (от мобильных до стационарных) так и по материалу изготовления, начиная от

металла до современного модельного ряда из дерева или сэндвич-панелей. Анализ рынка проводился по электронному источнику массовой информации сети Internet. Основным источником анализа вторичного рынка являлись электронные сайты www.auto.ru, www.avito.ru/, www.drom.ru/.

В результате анализа вторичного рынка был выявлен следующий диапазон цен 285 000 до 499 000 руб.



Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 9085600626@mail.ru

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

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процедура оценки включала в себя следующие этапы:

- Интервьюирование заказчика;
- Сбор необходимой информации, общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие физическое состояние оцениваемых объектов, а также выявлены факторы, влияющие на рыночную стоимость оцениваемых объектов;
- Выбор подходов к оценке и определение пригодности их применения в данной оценке;
- Определение рыночной стоимости объектов оценки на основе общепринятых подходов к оценке;
- Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

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

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.

Особенности применения

В данном случае Оценщик располагает всей необходимой информацией, на основании которой представляется возможным определить рыночную стоимость движимого имущества, подлежащего оценке, затратным подходом.

Доходный подход

Общая характеристика доходного подхода

Доходный подход является одним из подходов оценки рыночной стоимости имущества.

Использование доходного подхода оценки основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

При применении данного метода анализируется возможность имущества генерировать определенный доход.

Для оценки стоимости доходного имущества применяют методы капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или на перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных по времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта приносящего доход.

Метод капитализации

Метод прямой капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости объекта в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

При использовании метода капитализации, величина предполагаемого годового дохода умножается на коэффициент капитализации для перерасчета дохода от имущества в его стоимость.

Метод капитализации включает в себя, как правило, следующие этапы:

- расчет потенциального валового дохода (ПВД) от владения имуществом в ближайший год;
- определение возможных потерь от неполного использования имущества для определения эффективного валового дохода (ЭВД);
- расчет операционных расходов, связанных с извлечением дохода при использования имущества (ОР);
- расчет чистого эксплуатационного дохода (ЧЭД);
- обоснование величины ставки капитализации;
- определение текущей стоимости имущества.

Метод дисконтированных денежных потоков

При прогнозировании нестабильных денежных потоков в течение срока владения имуществом и планируемой последующей его продажей, как правило, применяется метод дисконтированных денежных потоков.

Данный метод предусматривает выполнение следующих этапов расчета:

- определение ожидаемого дохода от использования имущества для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- определение возможных потерь от неполного использования имущества для расчета эффективного валового дохода (ЭВД),
- определение статей и величин расходов для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧЭД) путем уменьшения эффективного
- валового дохода на величину определенных (операционных) расходов;
- прогнозирование динамики валового дохода и эксплуатационных расходов на принятый прогнозный период (как правило, пять лет),
- определение стоимости имущества на конец прогнозного периода;
- определение дохода от продажи имущества в соответствии с действующим налоговым законодательством;
- определение ставки дисконтирования;
- расчет текущей стоимости оцениваемого имущества, как суммы дисконтированных будущих денежных потоков.

Особенности применения

Наиболее часто доходный подход применяется при оценке бизнеса, недвижимости и других имущественных прав. Реже при оценке оборудования (в основном для производственных технологических линий).

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Так как доходы даёт только конкретное производство, то доходный подход не применяется при оценке отдельных видов средств труда, являющихся элементом производства, а в основном используется только для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. По этой причине при оценке отдельных видов объектов движимого имущества доходный подход практически не применяется.

Сравнительный подход

Общая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход является одним из подходов в оценке имущества. Сравнительный подход основан на прямом сопоставлении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы в ретроспективный период. Рыночная стоимость имущества определяется ценами недавних сделок со схожим по своим характеристикам имуществом.

Практическое применение метода возможно при наличии достоверной рыночной информации по сделкам. Условия сделок со сравнимыми объектами, если они отличаются от типичных рыночных условий, должны быть учтены, а цены скорректированы в процессе анализа. Корректируются цены сделок по сопоставимым объектам, с целью учета времени продаж и отличий в характеристиках сравниваемых объектов. Объект оценки корректировке не подвергается.

Методика оценки

Сравнительный подход, как правило, предусматривает выполнение следующих этапов:

- изучение рыночных сделок и предложений на продажу, проверка информации об условиях сделок со сравнимыми объектами;
- сопоставление оцениваемого объекта с объектами сравнения, корректировка цен по объектам сравнения;
- согласование скорректированных цен, определение стоимости оцениваемого объекта.

Особенности применения

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка дал следующие результаты:

Информации о значениях параметров, влияющих на качество и цену проданных (либо представленных к продаже) объектов оценки, сопоставимых с оцениваемыми по объемам передаваемых прав собственности, финансовым условиям, условиям продажи, уровню технического состояния, даты продажи, уровню технического оснащения и модификации, объемам реализации, условиям местонахождения и др., - недостаточно для объективных выводов о стоимости оцениваемого движимого имущества.

С учетом данных факторов, следует вывод о невозможности применения сравнительного подхода для обоснования рыночной стоимости представленной к оценке движимого имущества в рамках настоящей работы.

Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта – киоск, ввиду отсутствия условий, необходимых для реализации сравнительного и доходного подходов, определена одним из трех известных в практике оценочной деятельности подходов – затратным.

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

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. Общественные здания» КО-ИНВЕСТ 2020 год.

Определение ПВС за единицу измерения:

Наименование объекта оценки	Справочник оценщика «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ» 2020 в уровне цен на 01.01.2020 г.			Основные характеристики объектов (по справочнику)	ПВС, (руб/1 м)	ПВС, (руб/м^2)	ПВС, (руб/м^3)	ПВС, (руб/шт)
		Длина, м	Диаметр, мм					
Киоск	ruO3.08.000.0138	-	-	КС-7	-	-	13 576	-

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 9085600626@mail.ru

502

ЛАРЕК ДЛЯ ТОРГОВЛИ	Этажность: 1, Высота, м: 4.4	КС-7

ОПИСАНИЕ:
Сборно - разборная конструкция заводского изготовления

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
КРОВЛЯ - Черная кровельная сталь

ПОЛЫ - Деревянные
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая штукатурка / водоэмульсионная окраска
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.08.000.0138	45		Econom	РУБ. на 1 м3	13 576

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕН-НИЕ, ПЕРЕ-ГОРОДКИ, САНТЕХКА-БИНЫ	ПЕРЕ-КРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУ-ТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУК-ЦИИ	ОСО-БОСТРОИ-ТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ ВЕНТИ-ЛЯЦИЯ И КОНДИЦИО-НИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБ-ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА-ЦИЯ	ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕ-НИЕ И ОСВЕЩЕ-НИЕ	СЛАБО-ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДО-ВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.08.000.0138												12490,0 92,00%			1086,0 8,00%			13576,0 100,00%

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.

5.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2020 года (фактические данные)

432

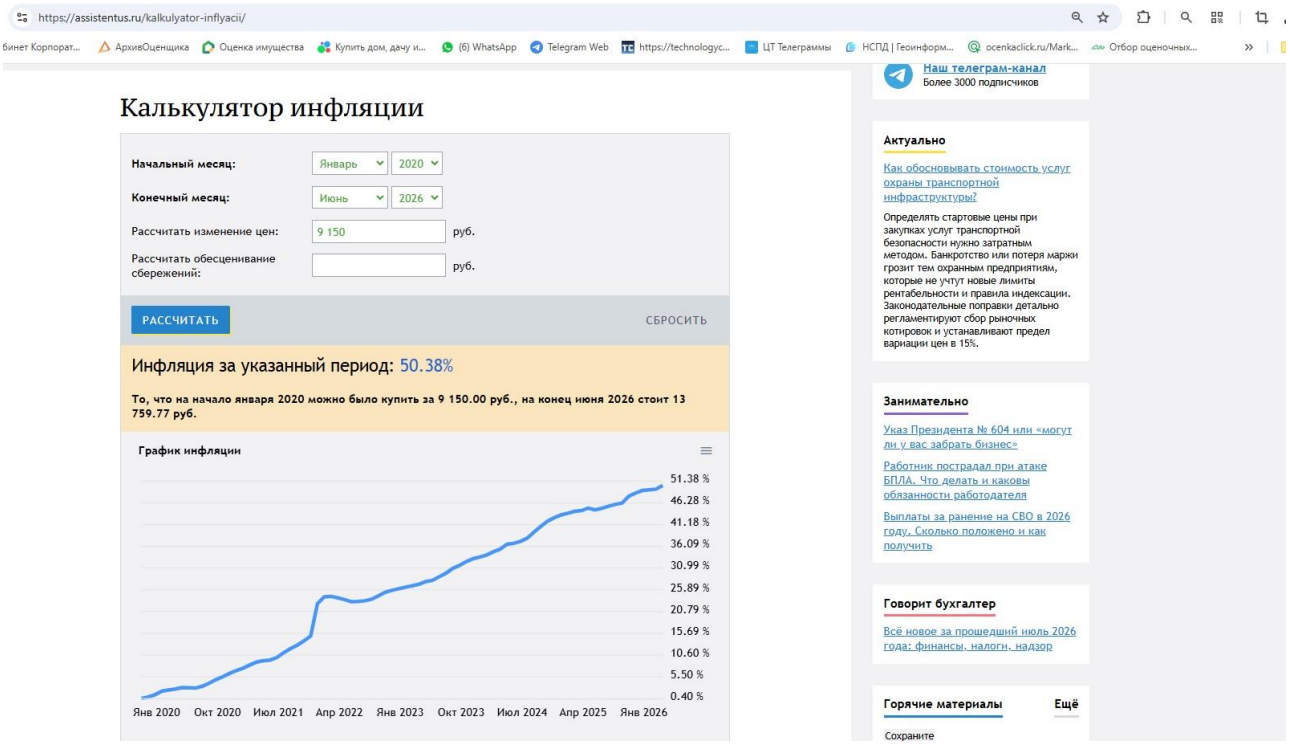
Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето-прозрач-ного материала	панелей «сэндвич»	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из: железобе-тона, стали, кирпича	железобе-тона и стали	древесины	железобетона: в бескар-касных системах	в каркас-ных систе-мах	стали	железобе-тона, стали (кроме ЛСТК)	железобе-тона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостен-ные кон-струкции (ЛСТК)	древеси-ны и др. конструк-тивных материа-лов
	Класс конструктивных систем: КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,964	0,856	0,886	1,030	0,883	0,880	0,885	0,892	0,938	1,038
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,040	0,913	0,962	0,857	0,927	0,948	0,938	0,952	0,962	1,019
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,268	1,113	1,173	1,045	1,130	1,156	1,143	1,161	1,173	1,242
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,102	0,911	1,045	1,002	0,964	0,980	0,971	0,968	0,996	1,127
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,341	1,109	1,271	1,219	1,174	1,193	1,182	1,178	1,212	1,372
Вологодская область	0,896	0,780	0,823	0,830	0,806	0,816	0,821	0,850	0,837	0,851
Мурманская область *	1,251	1,100	1,221	1,035	1,142	1,160	1,146	1,140	1,171	1,228
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,994	1,065	0,895	1,028	1,033	1,020	1,038	1,023	1,026
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,796	0,940	0,964	0,951	0,959	0,959	0,972
Новгородская область	0,851	0,780	0,775	0,790	0,779	0,812	0,801	0,817	0,818	0,820
Псковская область	0,742	0,655	0,646	0,723	0,668	0,688	0,694	0,734	0,742	0,750
Центральный район										
Брянская область	0,726	0,694	0,631	0,716	0,674	0,711	0,702	0,736	0,729	0,695
Владимирская область	0,844	0,795	0,739	0,782	0,756	0,792	0,774	0,794	0,797	0,856
Ивановская область	0,889	0,781	0,766	0,838	0,769	0,780	0,772	0,806	0,822	0,674
Калужская область	0,849	0,767	0,802	0,724	0,789	0,812	0,798	0,822	0,836	0,836

Наименование объекта оценки	Источник информации	ПВС, (руб/1 м^3)	$К_{терр-эк}$	ПВС с учетом поправки, (руб/1 м^3)
Киоск	Справочник оценщика «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ» 2020 г.	13 576	0,674	9 150

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 9085600626@mail.ru

Коэффициент изменения стоимости к дате оценки:

Кдата - индекс изменения стоимости от уровня цен января 2020 г. к ценам даты оценки (по состоянию на 16 июня 2026 года). Источником сведений является сайт: https://assistentus.ru/kalkulyator-inflyacii/, откуда Оценщиком взята соответствующая информация:



Наименование объекта оценки	ПВС, (руб/1 м^3)	$К_{дата,\%}$	ПВС с учетом поправки (округленно), (руб/1 м^3)
1	2	3	4
Киоск	9 150	50,38	13 760

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	81-90

ИЭЗ Никитин Олегович Калинин

Оцениваемым сооружениям был определен износ 90%, что соответствует верхнему значению интервала «81-90» состояние физического износа «неудовлетворительное» с характеристикой «бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта...».

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:

$$ФУ = УФУ + НФУ, где$$

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

$$УФУ = УФУ_1 + УФУ_2 + УФУ_3, где$$

- 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:

$$НФУ = НФУ_1 + НФУ_2 + НФУ_3, где$$

- 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	Общая площадь, м²	ПВС или ПСЗ объекта оценки, (руб)	Накопленный износ, (%)	ПВС или ПСЗ объекта оценки с учетом износа, (руб)	ПВС или ПСЗ объекта оценки с учетом износа и учетом НДС[3], (руб)
Киоск	РФ, Ивановская область, г. Фурманов	12,5	309 600[4]	90	30 960	37 771
Итого:					**30 960**	**37 771**

[3] Согласно п. 3 ст. 164 НК РФ в ред. Федерального закона от 28.11.2025 № 425-ФЗ налоговая ставка по НДС на дату оценки составляет 22 %.

[4] 12,5(площадь сооружения)*1,8(высота сооружения(данные Заказчика)* 13 760 (стоимость 1 м³)=309 600

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:

$$X = Xi * Wi, \text{ где:}$$

1. X - искомая средняя взвешенная величина;
2. Xi - стоимостной показатель, полученный в результате расчетов стоимости объекта оценки i-тым подходом;
3. 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

В настоящей работе определение итоговой стоимости объекта оценки производится методом субъективного взвешивания и дополняющим его методом математического взвешивания, а именно - по технологии средней взвешенной величины.

Анализируя применимость каждого метода для оценки оборудования, мы пришли к следующим выводам:

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Оцениваемый объект – оборудование не имеет своего хорошо развитый сегмент рынка, а имеющийся физический износ дает в рамках затратного подхода достаточно точно рассчитать полную восстановительную стоимость СМР с учетом накопленного износа оцениваемого оборудования. Информация, предоставляемая методом затрат, безусловно, имеет значение для нашего анализа. Учитывая все это, специалист-оценщик принял удельный вес затратного подхода равный 100%.
2. Не применялся.
3. Не применялся.

Согласование результатов:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь, м^2	Итоговое заключение рыночной стоимости без учета НДС, (руб.)	Итоговое заключение рыночной стоимости с учетом НДС, (руб.)
Киоск	РФ, Ивановская область, г. Фурманов	12,5	30 960	37 771
Итого:			**30 960**	**37 771**

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

Специалист-оценщик ООО «ПРОФИ» _____ **Родина Е.Б.**

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

ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Копии материалов и распечаток источников информации.
2. Копия выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков.
3. Копия Свидетельств о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.
4. Копии страховых полисов по страхованию ответственности оценщиков.

Приложение 1

Фотоматериалы






Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 9085600626@mail.ru






Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 9085600626@mail.ru






Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 9085600626@mail.ru





Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 9085600626@mail.ru

Приложение 2

Документы Заказчика

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 1357

		КОДЫ
	Форма по ОКУД	0504031
	Дата открытия	01.01.1998
	Дата закрытия	
Балансодержатель	областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Фурмановский технический колледж	по ОКПО 02509877
Структурное подразделение		
Наименование объекта (полное)	Киоск ж\б	Амортизационная группа 5
Назначение объекта	Нежилое	
Организация - изготовитель (поставщик)		по ОКПО
Вид объекта	особо ценное движимое (недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое)	Аналитическая группа 20
Местонахождение объекта (адрес)	г.Фурманов (Ивановская область, р-н Фурмановский, г Фурманов)	Номер*
Ответственное (-ые) лицо (-а)	Ягодкина Анна Александровна	
Единица измерения: руб		по ОКЕИ 383

Инвентарный номер ФБ01010007 *Номер счета* 07040000000000244.4.101.22.310 Дата формирования карточки (по требованию) 03.06.2026

1. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертеж и т.п.	Номер(код) объекта (детали)			Дата выпуска, изготовления (иное)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)			
	реестровый	заводской	иной			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Этажность:1; назначение - нежилое, цвет-розовый.					01.01.1998				

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта 1 17 738,00 *Переоценочная амортизация* *Переоценочное обесценение*

Изменение стоимости объекта				Балансовая (восстановительная) стоимость	Срок полезного использования	Амортизация						Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость
	документ					дата окончания	норма, %		сумма начисленной амортизации	метод начисления			
причина	наименование, номер	дата *дата операции*	сумма				месячная	годовая		наименование	начало начисления	окончание начисления	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	15
		01.01.1998		17 738,00	109	Февраль 2007	0,917	11,009		Линейный				17 738,00
Переоценка		01.01.2007	13 480,88	31 218,88	109	Февраль 2007	0,917	11,009	31 218,88	Линейный	Декабрь 2011	Декабрь 2011		0,00
По состоянию на дату формирования:			Итого	31 218,88				Итого	31 218,88			Итого		0,00

Справочно балансовая стоимость в валюте (наименование валюты) код по ОКВ сумма

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

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

Оборотная сторона ф.0504031

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Отметка о принятии объекта к учету	Документ			*Отметка о выбытии объекта*	Документ			Причина списания
	наименование	дата	номер		наименование	дата	номер	

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная		местонахождение объекта	Ответственное(-ые) лицо(-а)	Проведение ремонта						
				документ			сумма затрат	гарантийный талон (сертификат)		
дата	номер			наименование	дата	номер		номер	дата	срок действия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	00000098		Пашин Сергей Владимирович							
10.01.2018	00000003	Администрация	Пестрякова Ольга Владимировна							
17.09.2021	00000042	кабинет директора	Мусатова Галина Александровна							
22.09.2021	00000054	Администрация	Ягодкина Анна Александровна							

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	Материалы, размеры и прочие сведения					Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.п.)				
	основной объект	наименование важнейших комплектующих (деталей, узлов, пристроек, приспособлений и принадлежностей), относящихся к основному объекту				наименование		единица измерения		количество (масса)
						объекта (детали)	драгоценного материала	наименование	код по ОКЕИ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

* Для животных (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, масть, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах).

Приложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чертеж, модель, тип, марка и др.) на *л. в* *экз.*

Карточку заполнил (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 9085600626@mail.ru

Приложение 1

Документы Оценщика



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Оценщик:

Родина Елена Борисовна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 761011962810

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

18 декабря 2007 года, регистрационный № 002015

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 июня 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0000743



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046640-2 «17» января 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Родиной Елене Борисовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «17» января 2025г. № 387

Директор А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «17» января 2028г.

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 9085600626@mail.ru



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 960

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 699215

Настоящий диплом выдан Родиной Елене Борисовне

в том, что он(а) с "25" октября 2003 г. по "7" июля 2004 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Ярославском институте повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности по направлению "Оценка собственности" специализация "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

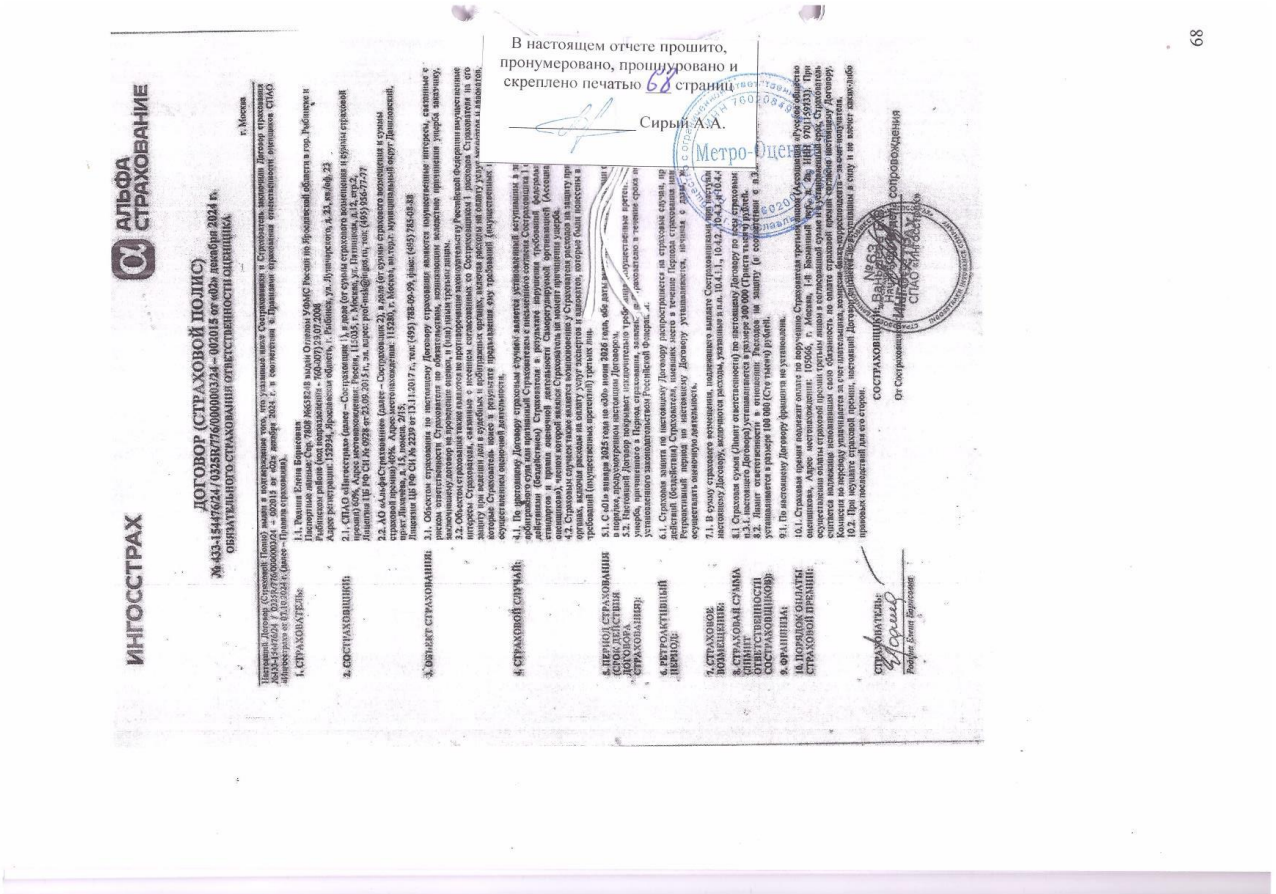
Государственная аттестационная комиссия решением от "9" июля 2004 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Родиной Елены Борисовны на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка собственности предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Ярославль год 2004

МПФ Гознака. 1996.



В настоящем отчете прошито, пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 68 страниц

Сирый А.А.

68

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-154476/24 / 0358R/776/00000033/24 – 002015 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователем в Страховщик заключили Договор страхования гражданской ответственности оценщика (далее – Договор) от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 03.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. Родина Елена Борисовна
Паспортные данные: Сер. 7808 №638218 выдан Отделом УФМС России по Ярославской области в гор. Рыбинске и Рыбинском районе (код подразделения - 760-007) 23.07.2004
Адрес регистрации: 152934, Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Луначарского, д. 21, кв./оф. 23

2. СОСТРАХОВЩИК:
2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – «Ингосстрах»), 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0328 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-resk@ingos.ru, тел.: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – «Сострахован 2»), а далее (от группы страхового возмещения и суммы страховой премии) 49%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, проезд Автозаводский, д. 13, этажи 2 (с), 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности за нарушение условий договора, которые были известны Страхователю на момент заключения Договора страхования.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) факт причинения Страхователем в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация оценщиков), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является установленный вступившим в законную силу решением суда факт причинения Страхователем по его вине ущерба заказчику оценки, которого Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
5.1. С «01» января 2025 года по «31» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии уплаты Страхователем страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае, если Страхователь в течение срока, установленного законодательством Российской Федерации, не заключил договор на проведение оценки.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение Периода страхования или Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, за 3 (три) года, предшествующие дате начала срока действия настоящего Договора.

7. СТРАХОВОЙ ЛИМИТ:
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока страхования, устанавливается в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

8. СТРАХОВАЯ СУММА ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКОВ):
8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока страхования, устанавливается в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.1. 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 подлежит оплате по безналичному расчету на расчетный счет Страховщика третьим лицом (Компания «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2Б, пом. 1/10, ИНН 7705163333). При оплате страховой премии третьим лицом Страхователь обязан уведомить Страховщика о факте оплаты страховой премии третьим лицом. Страхователь остается должником по страховой премии, пока Страховщик не получит страховую премию. Комиссия за перевод уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, согласованной Договором, в установленный в нем срок ни Страхователь, ни кто-либо из третьих лиц не вправе требовать от Страховщика выплаты страхового возмещения.

СТРАХОВЩИК:
От Страховщика: [illegible]

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Родина Елена Борисовна

Приложение: Правила страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 03.10.2024 г. сопровождения

А С С О Ц И А Ц И Я
«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 *

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2319

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 734530

Настоящий диплом выдан Виноградовой Лидии Николаевне

в том, что он(а) с 18 октября 2010 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 Николаевне

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

Город Москва 2011

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 9085600626@mail.ru



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

Руководитель
Секретарь

Е.М. Трейгер
И.М. Захарчук



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044294-1 «20» сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Виноградовой Лидии Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»
от «20» сентября 20 24 г. № 372

Директор А.С. Бункин

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

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
Телефон: 89085600626; E-mail: 9085600626@mail.ru

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

ПОЛИС N 254106-035-000009
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Виноградова Лидия Николаевна
Адрес: г. Иваново, ул. Перовской, 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.

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 007567 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахователи и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 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**
Паспортные данные: Сер. 2403 №920044 выдан ОВД Октябрьского р-на г. Иваново (код подразделения - 372-031) 25.09.2003
Адрес регистрации: 153043, Ивановская область, г. Иваново, ул. 4-я Деревенская, д. 60, кв./оф. 59

2. СОСТРАХОВЩИКИ: 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахователь 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2,
Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахователь 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40% Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15,
Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахователем 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахователя 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 5.1. **С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

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, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахователями при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): 8.1 Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

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

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
_____
Виноградова Лидия Николаевна

СОСТРАХОВЩИКИ:
От Сострахователя 1: _____
Ванюшева Е.В.
Начальник отдела сопровождения
СПАО «Ингосстрах»

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.	М.П.

Дата выдачи полиса: 23.10.2025 г.

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