

УТВЕРЖДАЮ

**Ген. Директор Общества с ограниченной
ответственностью «ПРАЙМ**



Кашкина А.С.

Договор № 4005 от 26.03.2026 г.

ОТЧЕТ № 4005/01

об определении рыночной стоимости

**недвижимого имущества, здание больницы с кадастровым номером
37:08:030202:248 расположенного по адресу: Ивановская область, р-н
Комсомольский, с Писцово, ул. Советская, д 48**

ДАТА ОЦЕНКИ: 30 марта 2026 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 30 марта 2026

ЗАКАЗЧИК: ОБУЗ «Комсомольская ЦБ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»

Пермь, 2026 г.

Уважаемая Людмила Владимировна!

Согласно договору № 4005 от 26.03.2026 года, ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ» произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул. Советская, д 48.

Оценка проведена по состоянию на **30 марта 2026 года** (дата оценки).

Представленное письмо не является отчетом, а лишь предваряет его. Развернутый анализ и расчеты стоимости оцениваемого объекта представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

№	Наименование имущества	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Здание больницы, назначение: нежилое, площадь 2 826,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 37:08:030202:248, по адресу: Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул. Советская, д 48	<i>3 287 200,00 (три миллиона двести восемьдесят семь тысяч двести) рублей 00 копеек</i>	<i>2 694 426,00 (два миллиона шестьсот девяносто четыре тысячи четыреста двадцать шесть) рублей 00 копеек</i>

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемых объектов, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные на их основе выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости, а также ограничивающие условия и сделанные допущения.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции) и ФСО.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением, Ген. Директор
ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»

30.03.2026 г.



А.С. Кашкина

Содержание

1. Задание на оценку	4
2. Общая информация.....	6
3. Применяемые стандарты оценки.....	8
4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	10
6. 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	11
7. Основные факты и выводы	12
8. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	15
10. Анализ рынка объектов оценки и других факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	17
11. Подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.....	21
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	25
13. Согласование результатов.....	31
14. Выводы.....	32
15. Приложение.....	33

1. Задание на оценку

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Объект оценки	Рыночная стоимость недвижимого имущества, по адресу: Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул. Советская, д 48
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Здание больницы, назначение: нежилое, площадь 2 826,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 37:08:030202:248, по адресу: Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул. Советская, д 48;
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	См.п.8
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Аренда
Правообладатель	Собственность – Ивановская область, оперативное управление – Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Комсомольская центральная больница".
Цель оценки	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки будет использован для принятия управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора об оценке. 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» (135-ФЗ, статья 12).
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	- Использование объекта оценки без совершения сделки с ним - Пользователи объекта – неопределенные лица (гипотетические участники) - Дата оценки – 30 марта 2026 г. - Предполагаемое использование объекта оценки – текущее использование - Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
Дата осмотра	30 марта 2026 г.
Степень детализации по осмотру	Оценщиком не производится осмотр имущества. Фотоматериалы по объектам оценки предоставляются Заказчиком оценки
Срок проведения оценки	26 марта 2026 г. – 30 марта 2026 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. раздел 4
Форма составления отчета об оценке (ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)	Письменная, электронная
Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость	Приведение в отчете об оценке суждений о возможных границах интервала не требуется в связи с предполагаемым использованием результатов оценки
Расчетные величины	

рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях), руб.	В рамках данного отчета не рассчитывались
рыночная стоимость, руб.	См. раздел 12
убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях	В рамках данного отчета не рассчитывались
затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка	В рамках данного отчета не рассчитывались
Дополнительная информация	
особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр производил представитель Исполнителя
порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В порядке, предусмотренном условиями договора
необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Нет необходимости

2. Общая информация

2.1. Применяемые в отчете общие понятия 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.

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

- **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.

2.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление его количественных и качественных характеристик, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Анализ представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

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

Литература

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие / Под ред. В. Рутгайзера. М., изд-во «Дело», 1998г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» М. 2004г.
3. Справочник оценщика недвижимости по ред. Лейфера Л.А. для сегмента рынка объекта оценки.

Интернет-ресурсы

1. <https://egrp365.org>
2. <https://torgi.gov.ru>

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

1. Выписка из ЕГРН от 29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182511879

2.5. Анализ представленной Заказчиком информации

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 правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление качественных и количественных характеристик Объекта оценки, права на который оцениваются, а также соответствия фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих кадастровый учет Объекта оценки	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое 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
Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Проведено

3. Применяемые стандарты оценки

При проведении оценки в рамках данного отчета оценщик применил следующие стандарты оценки:

1. ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» от 14.04.2022 г.;
2. ФСО «Виды стоимости (ФСО II)» от 14.04.2022 г.;
3. ФСО «Процесс оценки (ФСО III)» от 14.04.2022 г.;
4. ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)» от 14.04.2022 г.;
5. ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)» от 14.04.2022 г.;
6. ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)» от 14.04.2022 г.;
7. ФСО "Оценка недвижимости (ФСО №7)" в ред. от 14.04.2022 г.

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.

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

Следующие нормативные документы являются обязательными к применению оценщиками, являющимися членами Ассоциации «Русское общество оценщиков»: Стандарты и правила Ассоциации «Русское общество оценщиков». Утверждены решением Совета РОО от 07.11.2022 г. Протокол № 28-С.

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
 2. Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости прав на Объект оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого объекта оценки, а также экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на определяемую стоимость Объекта оценки.
 3. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений.
 4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
 5. Оценщики, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, не проводили инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленного к оценке имущества.
 6. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
 7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено муниципальным контрактом. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
 9. Возможные ошибки округления не имеют принципиального значения для итоговой стоимости объекта оценки.
 10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
 11. Необходимо отметить, что Оценщик основывался на предоставленной Заказчиком и собранной самим Оценщиком информацией. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость объекта оценки.
 12. Оценка производится в предположении о том, что обременения на Объект оценки не зарегистрированы, недвижимое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

О Заказчике	
Наименование	Наименование организации Департамент финансов Ивановской области (ОБУЗ «Комсомольская ЦБ») Юридический и фактический адрес 155150 Ивановская область г. Комсомольск ул. Колганова д.1. Телефон +7 (49-352) 4-14-01 (приемная) Электронная почта kom-crb@yandex.ru ОГРН 1023701624836 ОКТМО 24613101 ОКПО 01925065 ОКВЭД 86.10 ОКФС 13 ОКОПФ 75203 ИНН 3714000643 КПП 371401001 КС (Р/С) казначейский счет 03224643240000003200 ЕКС 40102810745370000024 БИК 012202102 Банк ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ/УФК по Нижегородской области, г. Нижний Новгород
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Тимофеева Наталья Дмитриевна
Местонахождение оценщика (фактический адрес)	614000, г. Пермь, ул. Балхашская 207, кв.53
Информация о членстве в СРО оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» № 010518 от 30.04.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по курсу "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" № 1436 № 592411916215 от 17 июня 2020 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035884-1 от 01.03.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-010518 от 02.12.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика. Страховая компания СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса с 01 января 2025 по 30 июня 2026 г. Страховая сумма: 300 000,00 (триста тысяч) рублей 00 копеек.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035884-1 от 01.03.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Контактный телефон оценщика	89082406893
Электронный почтовый адрес	tatatimof@yandex.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Сведения о независимости оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
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 «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1195958042532, дата присвоения 24.12.2019 г.
ИНН	5905062813

Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Юридический адрес)	614095, г. Пермь, ул. Карпинского д.17 кв.143
Ген. Директор	Кашкина Анна Станиславовна
Контактный телефон	8 (342)279-64-65, e-mail: pk.prm@yandex.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор № 433-743-279365/25 от 04.12.2025 г. обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Страховая компания «Ингосстрах». Срок действия договора с 27 декабря 2025 г. по 26 декабря 2026 г. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Список работников оценочной компании – дипломированных оценщиков, членов саморегулируемых организаций оценщиков	1. Тимофеева Наталья Дмитриевна

6. 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

Степень участия оценщика в проведении оценки Объекта оценки	Осмотр Объекта оценки – Н.Д. Тимофеева (по фотоматериалам) Проведение расчетов – Н.Д. Тимофеева Составление отчета – Н.Д. Тимофеева
Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах	Сторонние специалисты не привлекались

7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Здание больницы, назначение: нежилое, площадь 2 826,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 37:08:030202:248, по адресу: Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул. Советская, д 48
Вид имущества	Недвижимое
Назначение Объекта оценки	Нежилое
Текущее использование Объекта оценки	По назначению
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 4005 от 26.03.2026 г.
Порядковый номер отчета	№4005/01
Дата оценки	30 марта 2026 г.
Дата обследования объекта оценки	30 марта 2026 г.
Степень детализации по осмотру	Осмотр производил представитель Исполнителя
Дата составления отчета	30 марта 2026 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	3 287 200,00 (три миллиона двести восемьдесят семь тысяч двести) рублей 00 копеек, с учетом НДС
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	3 287 200,00 (три миллиона двести восемьдесят семь тысяч двести) рублей 00 копеек, с учетом НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку (Раздел.1 настоящего Отчета об оценке) в строке «Предполагаемое использование результата оценки» 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» (135-ФЗ, статья 12).

8. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

8.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

8.1.2. Краткая характеристика местоположения

Сведения о населенном пункте, на территории которого расположен Объект оценки¹
Оцениваемый объект находится в селе Писцово.

Писцовское сельское поселение образовано в 2005 г., в его состав входит 34 населенных пункта. Административным центром поселения является старинное русское село Писцово. Площадь территории, занимаемая населенными пунктами Писцовского сельского поселения, составляет 1 128 Га. По численности населения это второе, после Комсомольского городского поселения, муниципальное образование, имеющее 5 213 жителей. На севере поселение граничит с Костромской областью, на востоке - с Фурмановским, а на юго-востоке - с Ивановским районами. По территории Писцовского поселения протекают реки Уводь и Черная, проходит федеральная трасса «Иваново-Ярославль».

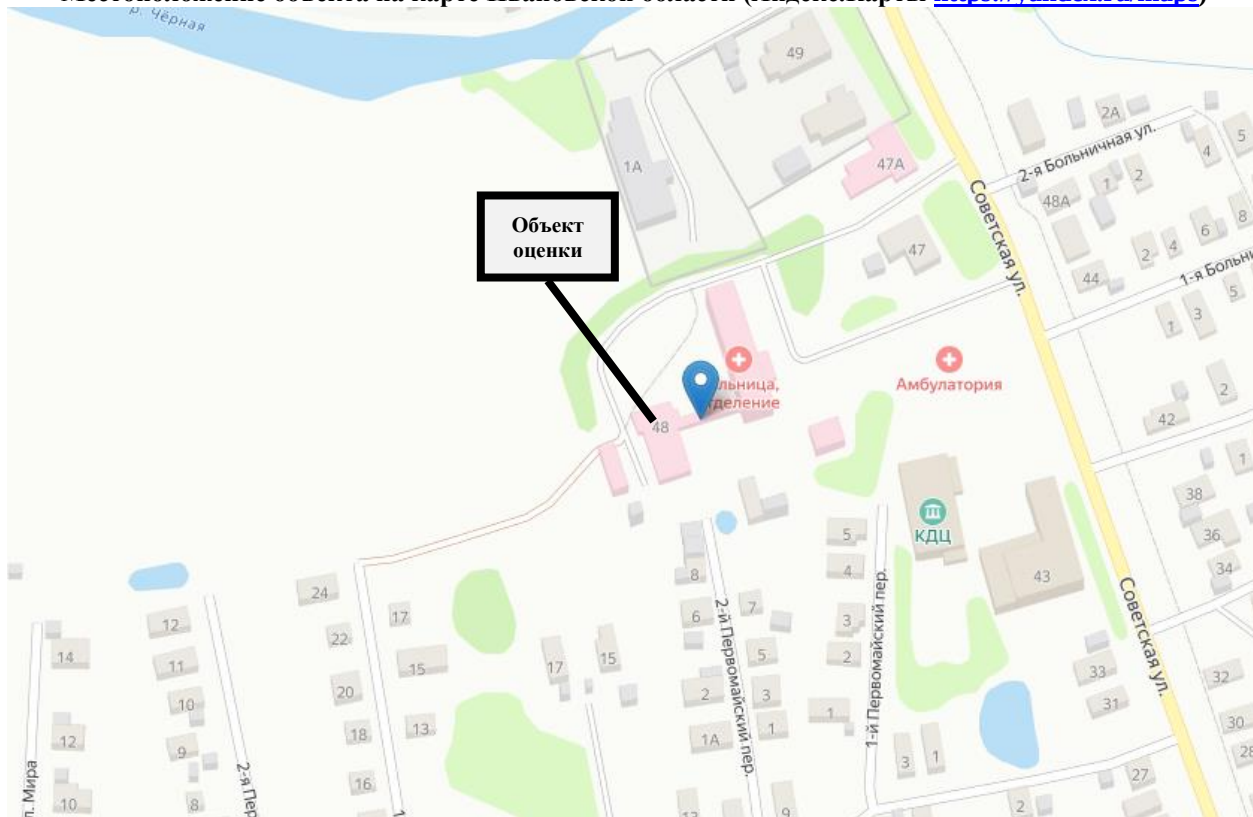
«Село расположено большим квадратом, окружностью верст на шесть, в юго-западном углу Костромской губернии, Нерехтского уезда, около границ Ярославской и Владимирской губерний» – так говорится в книге «Историко-статистическое описание села Писцова». По преданию, через Писцово в Кострому проезжал царь Иоанн Грозный, и, будто бы, заложил здесь церковь Святой Троицы, пил воду из святого колодца... В 1660 году село было пожаловано Князю Юрию Долгорукову за взятие в плен польского гетмана Гонсевского «со всею артиллериею и обозом».

Немногие знают, что в селе Писцово родился поэт С.Ф. Рыскин (1860 – 1895). Весь мир распевает его песню «Живет моя отрада». Сергей Федорович был переводчиком, писателем, журналистом. В Москве в 1888 г. вышел единственный его сборник «Первый шаг». В 1979 г. Писцовская библиотека начала собирать по крупицам сведения о поэте и его наследии. Результатом стала рукописная книга «С.Ф. Рыскин. Избранное», вышедшая в 1996 г. В ней - биография, редкие фотографии, библиография поэта. В школах Комсомольского района прошла презентация этой книги. Ивановское телевидение сняло документальный фильм о родине земляка, его жизни. Сельская библиотека проводит выставки работ детей из Детской школы искусств на тему знаменитой песни Сергея Федоровича.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул Советская, д 48
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилые дома, административно-хозяйственные корпуса
Транспортная доступность	Хорошая
Доступные коммуникации в районе местоположения	Доступны все коммуникации
Экологическая обстановка	Хорошая

¹ <https://admin-piscovo37.gosuslugi.ru/>

Местоположение объекта на карте Ивановской области (Яндекс.Карты <https://yandex.ru/maps>)

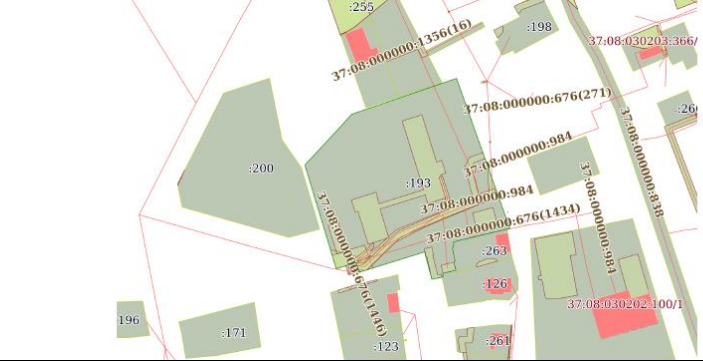


8.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях. Информация о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки

Описание основных количественно-качественных характеристик, проведено на основании документов, предоставленных Заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН от 29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182511879

**Основные количественно-качественные характеристики нежилого здания, в котором
расположен объект оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Характеристика объекта оценки	
Наименование объекта недвижимости	Больница
Тип объекта	Недвижимость
Адрес местоположение	Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул. Советская, д 48
Кадастровый номер	37:08:030202:248
Кадастровая стоимость, руб.	25675445.5
Имущественные права	Ивановская область – Собственность 37-37-04/114/2012-643 09.08.2012 00:00:00; Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Комсомольская центральная больница" – Оперативное управление 37-37-12/073/2010-216, 05.02.2010 00:00:00
Обременения, ограничения прав	Аренда
Правообладатели	Ивановская область, Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Комсомольская центральная больница"
Год завершения строительства	Данных нет
Оцениваемая площадь, кв.м.	2826,5
Этажность	4, в том числе подземных 1
Наружные стены	Кирпичные
Фундамент	Данных нет
Перегородки	Данных нет
Перекрытия	Данных нет
Полы	Данных нет
Проемы	Данных нет
Отделка	Данных нет
Коммуникации	Данных нет
План-схема застройки объекта оценки по данным тех. документации	
Высота строения, м	Данных нет
Строительный объем, м3	Данных нет
Фактическое состояние на дату оценки	Удовлетворительное, конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
Остаточная стоимость, руб.	Данных нет
Источник информации	- Выписка из ЕГРН от 29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182511879 - Фотоматериалы

9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбираем один из способов использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО № 7).

При установлении наилучшего и наиболее эффективного способа использования оцениваемого объекта необходимо последовательно исследовать четыре приведенных ниже показателя:

1. Физическая возможность - отбор вариантов использования объекта, возможных с точки зрения его физических характеристик.

2. Юридическая допустимость (разрешимость) - отбор вариантов использования объекта, разрешенных с точки зрения законодательства.

3. Экономическая оправданность - отбор физически возможных и юридически допустимых способов использования объекта, являющихся финансово оправданными, то есть, приносящими чистый доход собственнику

4. Максимальная продуктивность - наилучшим и наиболее эффективным способом использования объекта является тот экономически оправданный способ, который обеспечивает либо максимальный доход, либо приводит к максимальной стоимости самого объекта.

Таким образом, Объект оценки возможно использовать только в качестве нежилого.

Далее необходимо определить:

- Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?
- Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?
- Является ли имущество физически пригодным для использования?
- Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?	Итог
торговое	-	-	-	-	-
офисное	+	+	+	+	+
административное	+	+	+	+	+
производственное	-	-	-	-	-
складское	-	-	-	-	-
На основании проведенного анализа НЭИ, учитывая объемно-планировочные и конструктивные решения, физическое состояние объекта, Оценщик пришел к заключению, что в данный момент времени наиболее рационально использовать помещение по его назначению: в качестве здания административного назначения					

10. Анализ рынка объектов оценки и других факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

10.1 Картина деловой активности за 2025 год

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г, по 2-й оценке). По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее¹ – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

3. Обработывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году², что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г¹ годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г²). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре.

7. По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре. При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г).

9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В ежемесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г.

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре).

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

10.2. Основные показатели социально-экономического Ивановской области за январь-декабрь 2025 года

	Декабрь 2025г.	Январь- декабрь 2025г.	Декабрь 2025г. в % к		Январь- декабрь 2025г. в % к январю- декабрю 2024г.	Справочно		
			декабрю 2024г.	ноябрю 2025г.		Декабрь 2024г. в % к		Январь- декабрь 2024г. в % к январю- декабрю 2023г.
						декабрю 2023г.	ноябрю 2024г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	98,6	109,5	97,4	99,2	111,1	106,0
Объем работ выполненных по виду деятельности «строи- тельство», млн рублей	10015,1	53978,4	58,2	144,5	81,0	117,6	272,1	86,5
Ввод в действие жилых до- мов, тыс. м ²	41,4	550,9	109,6	109,9	119,7	48,9	94,2	89,9
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн т-км	13,6	182,0	90,3	101,3	98,4	82,2	103,2	85,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	31008,3	320281,3	104,6	111,8	102,9	103,2	111,3	103,1
Оборот общественного пита- ния, млн рублей	935,3	10751,9	102,8	103,4	102,2	99,7	96,9	96,4
Объем платных услуг населе- нию, млн рублей	7533,1	78595,3	100,0	108,5	102,7	102,6	112,5	102,7 ³⁾
Индекс потребительских цен	х	х	106,5	100,3	106,5 ⁴⁾	110,0	101,4	110,0 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	х	х	102,5	98,9	102,5 ⁴⁾	115,5	101,6	115,5 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{5,6)}								
номинальная, рублей	57034,8	55053,1	113,4 ⁷⁾	99,9 ⁸⁾	115,5 ⁹⁾	116,5 ¹⁰⁾	100,8 ¹¹⁾	117,9 ¹²⁾
реальная	х	х	105,4 ⁷⁾	99,4 ⁸⁾	104,9 ⁹⁾	106,5 ¹⁰⁾	99,4 ¹¹⁾	108,7 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безра- ботных на конец периода, тыс. человек ¹³⁾	1,0	х	108,6 ⁷⁾	100,8 ⁸⁾	х	63,6 ¹⁰⁾	92,1 ¹¹⁾	х

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

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

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

⁴⁾ Декабрь к декабрю предыдущего года

⁵⁾ Соответственно за ноябрь 2025 г.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Ноябрь 2025 г. в процентах к ноябрю 2024 г.

⁸⁾ Ноябрь 2025 г. в процентах к октябрю 2025 г.

⁹⁾ Январь-ноябрь 2025 г. в процентах к январю-ноябрю 2024 г.

¹⁰⁾ Ноябрь 2024 г. в процентах к ноябрю 2023 г.

¹¹⁾ Ноябрь 2024 г. в процентах к октябрю 2024 г.

¹²⁾ Январь-ноябрь 2024 г. в процентах к январю-ноябрю 2023 г.

¹³⁾ На конец ноября

<https://37.rosstat.gov.ru>

10.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта

Оцениваемый объект – здание больницы, назначение: нежилое, площадь 2 826,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 37:08:030202:248, по адресу: Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул. Советская, д 48.

Таким образом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки – нежилые здания административного назначения.

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

Рынок купли-продажи нежилых помещений в Ивановской области.

Основными критериями выбора сопоставимых объектов-аналогов для нежилых помещений являются:

- право собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики (этажность, площадь и т.д.).

На дату оценки на рынке купли-продажи нежилых помещений в Ивановской области присутствуют следующие предложения (источник: <https://torgi.gov.ru>):

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Контактные данные
1	Обл. Ивановская, м.р-н Тейковский, г.п. Нерльское, д Москвино, дом 85	71,9	121 000,0	1 682,89	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007300000000287_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
2	Обл. Ивановская, м. р-н Тейковский, г. п. Нерльское, с Нельша, ул. Центральная, дом 7	35,1	59 000,0	1 680,91	https://torgi.gov.ru/new/public/lot/s/lot/21000007300000000285_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
3	Ивановская область, р-н. Комсомольский, г. Комсомольск, ул. Ленина д. 32	831,1	1 235 000,0	1 485,98	https://torgi.gov.ru/new/public/lot/s/lot/21000007300000000029_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
4	Обл. Ивановская, м. р-н Тейковский, с. п. Новолеушинское, с Новое Леушино, ул. Школьная, дом 9	513,5	1 695 000,0	3 300,88	https://torgi.gov.ru/new/public/lot/s/lot/21000007300000000286_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
5	Обл. Ивановская Юрьевоцкий р-н, примерно в 200 на юго-восток от д. Романово	614,1	3 048 500,0	4 964,18	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000043100000002834_22/(lotInfo:info)?fromRec=false

Диапазон цен составляет от 1 485,98 – 4 964,18 руб./кв.м. Средняя цена составляет 2 622,97 руб./кв.м.

10.5. Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости. Обоснование значений и диапазонов значений ценообразующих факторов

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретном сегменте рынка в разрезе местоположения, привлекательности объекта недвижимости, благоустроенности оцениваемого объекта и пр.

Ценообразующие факторы

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)
1. Передаваемые права	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения	до 15%
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств	до 10%
3. Время продажи	3.1. Сроки экспозиции аналогов 3.2. Изменение цен во времени	до 15%
4. Условия продажи (торг)	4.1. Отличие цены предложения от цены сделки	от 2% до 20%
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (инфраструктура района)	до 30%
6. Общая площадь	6.1. Размер доступной площади	до 25%
7. Характеристики здания, в котором расположен Объект оценки	7.1. Общее состояние здания	до 20%
8. Этаж расположения помещения	8.1. Расположение на 1-м этаже, в подвале/цоколе, либо 2-м и выше этажах	до 10%
9. Качество отделки	9.1. Наличие/отсутствие отделки 9.2. Типовая либо улучшенная отделка (евро)	до 20%

10.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

На основании проведенного анализа недвижимости в сегменте объекта оценки на дату оценки диапазон цены предложения составил от 1 485,98 – 4 964,18 руб. кв.м (среднее – 2 622,97 руб. кв.м). Оценщик полагает, что стоимость 1 кв.м. будет ниже среднего с учетом корректировок.

11. Подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

Процесс оценки начинается с описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального и определяется наилучшее и наиболее эффективное использование.

Следующий этап – определение стоимости объекта. На данном этапе учитываются все факторы, существенно влияющие как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода: затратный, сравнительный и доходный подход. Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход (ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Согласование результатов оценки

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Заключение о применимости оценочных подходов и методов для целей настоящей оценки.

В процессе работы Оценщик пришел к решению оценить Объект оценки, применив следующие подходы и методы:

№	Наименование	Доходы и методы, применяемые в данном отчете, для определения рыночной стоимости		
		Сравнительный (метод сравнения продаж)	Доходный (не применялся)	Затратный (не применялся)
1	Здание больницы, назначение: нежилое, площадь 2 826,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 37:08:030202:248, по адресу: Ивановская область,			

	р-н Комсомольский, с Писцово, ул Советская, д 48			
--	--	--	--	--

Выбор метода оценки

Выбор метода оценки осуществляется исходя из объема и достоверности исходной информации о рыночных ценах, необходимой для применения каждого из методов. В целях обоснованного выбора метода оценки оценщиками производится ранжирование исходной информации каждого метода по 5- балльной шкале, на основании полученных результатов ранжирования производится выбор метода. Ранговая оценка присваивается оценщиком на основании обзора рынка, предварительно анализируется возможность выполнения условий применения методов. Метод, набравший максимальный балл, применяется для расчета стоимости.

Методы оценки

№	Наименование	Условия применения	Выбор			
			Возможность выполнения условий	Объем информации	Достоверность и полнота информации	Итого баллов
Затратный подход						
1	Количественный метод	В данном методе используются данные инвентаризации всех видов работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К стоимости прямых затрат добавляются накладные расходы и прибыль подрядчика, а также иные затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Иными словами, составляется объектная смета стоимости воссоздания улучшений в современных ценах	-	Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, трансформаторных подстанций, градирен, инженерных сетей, бассейнов и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)	0	
2	Метод учёта затрат по укрупнённым конструктивным элементам и видам работ	Этот метод представляет собой модификацию количественного метода, но он менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупнённых сметных ном и расценок	-		0	
3	Метод сравнительной единицы	При данном методе единицей измерения стоимости является	-		0	

		унифицированный показатель потребительской полезности оцениваемого здания (1 м2 общей площади жилых зданий, 1 м3 емкости складских помещений, 1 койко-место больниц, 1 машино-место гаражей и автостоянок и т.п.). Общая стоимость здания по этому методу определяется произведением стоимости нормативных или сравнительных затрат, приведённых к данной единице, и числа таких единиц в оцениваемом здании				
4	Метод объектов-аналогов.	Данным методом определяется стоимость оцениваемого объекта непосредственно по стоимости объекта-аналога, а корректировки по необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий	-			0
Сравнительный подход						
1	Метод сравнения продаж	Наличие информации о ценах на объекты недвижимости, являющимися аналогами объекта оценки	+	5	5	10
2	Метод валового рентного мультипликатора	• наличие информации о ценах и арендных ставках по объектам недвижимости, аналогичным объекту оценки; • соответствие улучшений нежилого помещения	-	Отсутствует достаточное количество информации по аренде аналогичных объектов с указанием кадастровых номеров и полным описанием основных характеристик объектов сравнения		0
Доходный подход						
1	Метод капитализации доходов	Используется, если: • потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; • потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами	-	0	0	0
2	Метод дисконтированных денежных потоков	Позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых	-	Данный метод используется при оценке объектов, имеющих нестабильные, заниженные или завышенные потоки доходов и расходов. Заказчиком не были предоставлены данные по своим доходам. Кроме того,		0

		денежных потоков и остаточной стоимости		доходный подход предполагает использование большого количества показателей, принимаемых экспертным путем, такие как ставка капитализации, процент недоиспользования и другие. Это может привести к искажению итогового результата. Кроме того, данный подход требует введения большого числа допущений, построения прогнозов. Оценщик отказывается от данного метода	
--	--	---	--	---	--

Таким образом, в рамках данного отчета, для расчета стоимости применяется метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

12.1. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений.

Алгоритм расчета:

1. Выбор основных элементов сравнения.
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога, от оцениваемого объекта.
3. Корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого объекта.
4. Обоснование и расчет стоимости объекта как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Анализом рынка определено, участники рынка используют цену и стоимость 1 кв. м. зданий и помещений для сравнения объектов. В качестве единицы сравнения оценщиком выбран показатель стоимости 1 кв. м. площади.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Поправки являются процентными и рублевыми, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости.

Поправка со знаком «+» вносится в том случае, если оцениваемый объект по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, поправка со знаком «-» в случае, если уступает.

Использование метода сравнения включает сбор данных о рынке продаж и предложений по продаже зданий и помещений, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После проведения корректировки можно использовать цены продажи объектов-аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м. объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

$$PC_{\text{кв.м.}} = \sum_{i=1} \left((ЦП_{\text{М/о}a_i}) \times \prod (1 + k_{1j}) (1 + \sum k_{2l}) \times b_i \right), \text{ где}$$

PC_{кв.} – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки

ЦП_{М/о} – цена 1 кв. м. i-го объекта-аналога, руб.; i – от 1 до n; n – количество аналогов

k_{1j} –корректировки первой группы (последовательные), д. ед.; j – номер корректировки первой группы

k_{2l} –корректировки второй группы (независимые), д. ед.; l – номер корректировки второй группы

b_i – весовой коэффициент i-го объекта-аналога.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

PC = PC_{кв. М.} × S, где

PC – рыночная стоимость объекта оценки

PC_{кв.} – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки

S – площадь объекта оценки, кв. м.

Для определения рыночной стоимости 1 кв. м. объекта оценки цены продажи/предложения 1 кв. м. объектов-аналогов корректируются с учетом поправок, учитывающих их отличия от оцениваемого объекта. Для определения рыночной стоимости объекта оценки, выберем аналоги.

Источниками информации по выбору аналогов служили: <https://torgi.gov.ru>.

Оценщиком сформирована выборка объектов-аналогов, чтобы отличия объектов-аналогов по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.

Обоснование проведения корректировок

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

Корректировка на вид права – необходима в том случае, если при продаже объектов вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Корректировка не проводилась.

Корректировка на условия финансирования – необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

Корректировка на дату продажи – применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Корректировка не применялась.

Корректировка на скидку при продаже – учитывая, что корректировке подвергаются цены предложения на рынке, проводится дополнительная корректировка полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемым объектом.

Корректировка на торг для неактивного рынка составляет **15,0%** (Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2021). Так как объекты-аналоги были выставлены на торгах, корректировка не применялась.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	11,7%	13,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	14,1%	15,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	12,1%	13,9%
4. Стрит-ритейл	12,5%	11,7%	13,3%
5. Объекты свободного назначения	15,0%	14,2%	15,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	16,3%	18,7%

Корректировка на местоположение – необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Корректировка на местоположение учитывает изменение цены объекта в зависимости от различий прилегающей территории объекта оценки и аналогов. Различиями являются: удаленность от областного центра, экономическая ситуация в населенном пункте, престижность района, удобство подъездных путей, характер застройки и т.д. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь – учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток или избыток площадей для предполагаемого использования) предъявляемым к помещениям требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 м² общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости 1 м² при уменьшении общей площади объекта. Корректировка принимается, Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. к.т.н. Л.А. Лейфера.

Объект оценки	Объект аналог							
	Общая площадь, кв.м.	до 30	от 30 до 50	от 50 до 150	от 150 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000
	до 30	1,00	1,20	1,33	1,45	1,67	1,85	1,96
	от 30 до 50	0,83	1,00	1,11	1,20	1,38	1,54	1,69
	от 50 до 150	0,75	0,90	1,00	1,09	1,25	1,39	1,47
	от 150 до 250	0,69	0,83	0,92	1,00	1,15	1,28	1,35
	от 250 до 500	0,60	0,72	0,80	0,87	1,00	1,11	1,18
	от 500 до 1000	0,54	0,65	0,72	0,78	0,90	1,00	1,06
	от 1000 до 2000	0,51	0,61	0,68	0,74	0,85	0,94	1,00
	от 2000		0,59	0,65	0,71	0,82	0,91	0,96

Функциональное назначение объекта. Объект оценки, как и все объекты-аналоги имеют функциональное назначение - объекты коммерческого назначения. Существенных отличий не выявлено, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж. Корректировка не применялась. Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. к.т.н. Л.А. Лейфера.

Ниже представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Источник информации		Данные Заказчика	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007300000000287_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007300000000285_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100000730000000029_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Адрес		Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул. Советская, д 48	обл Ивановская, м.р-н Тейковский, г.п. Нерльское, д Москвино, дом 85	обл Ивановская, м.р-н Тейковский, г.п. Нерльское, с Нельша, ул Центральная, дом 7	Ивановская область, р-н. Комсомольский, г. Комсомольск, ул. Ленина д. 32
Общая площадь	кв. м.	2 826,50	71,9	35,1	831,1
Цена продажи/предложения	руб.	-	121 000,00	59 000,00	1 235 000,00
Цена 1 м. кв	руб.	-	1 682,89	1 680,91	1 485,98
Количество этажей		4	1	1	2
Функциональное назначение объекта		Административное	Административное	Административное	Административное
Тип объекта		Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Скорректированная стоимость			1 682,89	1 680,91	1 485,98
Состояние внутренней отделки		неудовлет.	неудовлет.	неудовлет.	неудовлет.
Последовательные корректировки					
Имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Дата продажи/предложения		30.03.2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00

Скорректированная стоимость аналога			1 682,89	1 680,91	1 485,98
Независимые корректировки					
Скидка при продаже		Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.	-	1 682,89	1 680,91	1 485,98
Местоположение		Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул. Советская, д 48	обл Ивановская, м.р-н Тейковский, г.п. Нерльское, д Москвино, дом 85	обл Ивановская, м.р-н Тейковский, г.п. Нерльское, с Нелыша, ул Центральная, дом 7	Ивановская область, р-н. Комсомольский, г. Комсомольск, ул. Ленина д. 32
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		1 682,89	1 680,91	1 485,98
Площадь	кв. м.	2 826,50	71,90	35,10	831,10
Величина корректировки	%	-	-35,00%	-41,00%	-9,00%
Величина корректировки	руб.	-	-589,01	-689,17	-133,74
Скорректированная стоимость	руб.		1 093,88	991,74	1 352,24
Функциональное назначение объекта		Административное	Административное	Административное	Административное
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		1 093,88	991,74	1 352,24
Состояние внутренней отделки		неудовлет.	неудовлет.	неудовлет.	неудовлет.
Величина корректировки	%	-	0,00	0,00	0,00
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		1 093,88	991,74	1 352,24
Тип объекта		Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		1 093,88	991,74	1 352,24
Коммуникации		Все	Все	Все	Все
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		1 093,88	991,74	1 352,24
Количество этажей		4	1	1	2
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		1 093,88	991,74	1 352,24
Сумма корректировок	%		-35,00%	-41,00%	-9,00%
Сумма корректировок	руб.		-589,01	-689,17	-133,74
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)		-	35,00%	41,00%	9,00%
Сумма абсолютных отклонений (с учетом скидки на торг)		-	35,00%	41,00%	9,00%
Скорректированная стоимость аналога за 1 кв. м.	руб.		1 093,88	991,74	1 352,24
Коэффициент вариации	%	13,2			
		2,367	0,741	0,709	0,917
Вес аналога		1,000	0,313	0,300	0,387

Рыночная стоимость за 1 кв. м., руб.	1 163,00
Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	3 287 200,00
Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	2 694 426,00

Проверка нормальности выборки: Исходя из принципа методических рекомендаций, где указано: «В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок». В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А, Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} \cdot 100\%$$

, где

V - коэффициент вариации,
 σ - среднеквадратическое отклонение,
a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Источник: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html> «Инструменты финансового и инвестиционного анализа»

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ}() / \text{СРЗНАЧ}() \cdot 100\%$$

Где K – коэффициент вариации, %

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет: **13,2 %**. **Условие выполнено. Выборка однородна.**

Расчет весовых коэффициентов

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

1. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится сумма модулей всех примененных корректировок (C_{mn} – в %), где n – номер объекта сравнения (объекта аналога). Для исключения ситуаций, при которых при нулевых значениях корректировки аналога весовой к-т аналога стремится к 1, к сумме модулей всех примененных корректировок (C_{mn}) добавляется 1.

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

3. Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения). Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов: Весовой коэффициент объекта n = $(1/(C_{mn} + 1)) / \sum (1/C_m)$.

Рыночная стоимость объекта оценки: здание больницы, назначение: нежилое, площадь 2 826,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 37:08:030202:248, по адресу: Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул. Советская, д 48, рассчитанная методологией сравнительного подхода на дату оценки составила 3 287 200,00 рублей, с учетом НДС.

13. Согласование результатов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта использовался один подход – сравнительный.

В связи с тем, что для оценки стоимости объекта оценки применялся один подход, согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки

№	Объект оценки	Результаты подходов			Результаты согласования
		Затратный, руб.	Сравнительный, руб.	Доходный, руб.	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки
1	Здание больницы, назначение: нежилое, площадь 2 826,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 37:08:030202:248, по адресу: Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул. Советская, д 48	Не применялся	3 287 200,00	Не применялся	3 287 200,00

14. Выводы

В ходе выполнения задания на оценку была рассчитана рыночная стоимость недвижимого имущества, по адресу: Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул. Советская, д 48
Оценка произведена по состоянию на дату: **30 марта 2026 г.**

№	Наименование имущества	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Здание больницы, назначение: нежилое, площадь 2 826,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 37:08:030202:248, по адресу: Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул. Советская, д 48	<i>3 287 200,00 (три миллиона двести восемьдесят семь тысяч двести) рублей 00 копеек</i>	<i>2 694 426,00 (два миллиона шестьсот девяносто четыре тысячи четыреста двадцать шесть) рублей 00 копеек</i>

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» (135-ФЗ, статья 12).

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Заявление о соответствии:

Подписавшие данный Отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, достоверны и соответствуют действительности лишь в указанных в настоящем тексте целях и на дату оценки.

2. Содержащийся в отчете аналитический материал, выводы, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и должны трактоваться только в полном контексте с ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего отчета.

3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам, руководствуясь нормами профессиональной этики.

4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

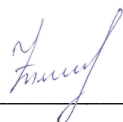
5. Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации в области оценки имущества.

6. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям федеральных стандартов оценки, являющихся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ.

7. Оценка произведена на основании анализа рынка соответствующих видов имущества на дату оценки.

8. Копия отчета хранится в архиве Оценщиков до истечения срока исковой давности.

Оценщик, действующий член
Ассоциации РОО «Русское общество оценщиков»


Н.Д. Тимофеева

15. Приложение

15.1 Фотоматериалы



15.2 Копии используемых материалов и распечаток

Аналог № 1

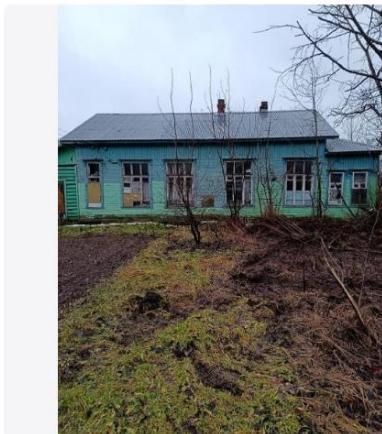
torgi.gov.ru Здание, наименование: ФАП, назначение: нежилое, кадастровый номер 37:18:060202:308, площадь 71,9 кв.м., адрес (местонахождение): Иван... 90 % Спро...

ГИС ТОРГИ Торги Реестры Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти / Зарегистрироваться

Реестр лотов Здания Просмотр лота

Здание, наименование: ФАП, назначение: нежилое, кадастровый номер 37:18:060202:308, площадь 71,9 кв.м., адрес (местонахождение): Ивановская область, Тейковский район, д. Москвино, д.85.

Принять заявку 55 Добавить в избранное Показать на карте



Электронный аукцион

Извещение, лот №21000007300000000287, лот №1

Начальная цена **121 000,00 Р** С учетом НДС

Шаг аукциона **6 050,00 Р (5,00 %)**

Вид торгов Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества Ивановская область

Аналог № 2

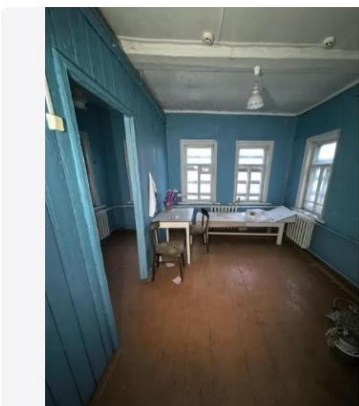
torgi.gov.ru Нежилое здание, наименование: здание фельдшерско-акушерского пункта, котельная, кадастровый номер 37:18:100201:304, площадь 35,1 кв.м., количество этажей: 1, адрес: Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7 80 % Спро...

ГИС ТОРГИ Торги Реестры Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти / Зарегистрироваться

Реестр лотов Здания Просмотр лота

Нежилое здание, наименование: здание фельдшерско-акушерского пункта, котельная, кадастровый номер 37:18:100201:304, площадь 35,1 кв.м, количество этажей: 1, адрес: Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7

Принять заявку 54 (1 сегодня) Добавить в избранное Показать на карте



Электронный аукцион

Извещение, лот №21000007300000000285, лот №1

Начальная цена **59 000,00 Р** С учетом НДС

Шаг аукциона **2 950,00 Р (5,00 %)**

Вид торгов Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества Ивановская область

Аналог № 3

torgi.gov.ru Нежилое здание – мастерские, кадастровый номер 37:08:050204:150, площадью 831,1 кв.м., количество этажей 2, по адресу: Ивановская обла...

ГИС ТОРГИ Торги Реестры Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти / Зарегистрироваться

Реестр лотов Здания Просмотр лота

Нежилое здание – мастерские, кадастровый номер 37:08:050204:150, площадью 831,1 кв.м., количество этажей 2, по адресу: Ивановская область, р-н. Комсомольский, г. Комсомольск, ул. Ленина д. 32

Не состоялся 144 (2 сегодня) Добавить в избранное



Электронный аукцион

Извещение, лот №21000007300000000029, лот №1

Начальная цена 1 235 000 00 Р

Шаг аукциона 61 750 00 Р (5,00 %)

Вид торгов Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества Ивановская область

Копии страниц справочных материалов

под ред. А.А. Лейфера,
Полная версия

Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2021



Сравнительный
подход

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2024

под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.



ОБЪЕКТЫ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой
недвижимости и сходных типов объектов

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2024

15.3. Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2025г. поступившего на рассмотрение 29.09.2025г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182511879	
Кадастровый номер:	37:08:030202:248
Номер кадастрового квартала:	37:08:030202
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1064_106; Инвентарный номер 24:213:002:000010640; Условный номер 37:08:0:0:002:000010640
Местоположение:	Ивановская область, р-н Комсомольский, с Писцово, ул Советская, д 48
Площадь:	2826.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Больница
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	25675445.5
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:08:030202:193
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

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

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182511879	
Кадастровый номер:	37:08:030202:248
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 23.05.2007
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Мужжалева Светлана Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОУСАДЕБСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КОМСОМОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182511879			
Кадастровый номер:		37:08:030202:248	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-04/114/2012-643 09.08.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Комсомольская центральная больница", ИНН: 3714000643, ОГРН: 1023701624836
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 37-37-12/073/2010-216 05.02.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.05.2008 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	37-37-12/044/2008-582	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.05.2008 по 17.04.2012 с 19.05.2008 по 17.04.2012	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Медицинский массажный центр "РЕЛИЗ", ИНН: 3702036807, ОГРН: 1033700065420	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC11A013B6497F1E25798E7B50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 28.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.09.2025г. № КУВИ-001/2025-182511879			
Кадастровый номер:		37:08:030202:248	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, № 1, выдан 17.04.2008, дата государственной регистрации: 07.05.2008, номер государственной регистрации: 37-37-12/044/2008-582 Акт приема-передачи недвижимого имущества, выдан 17.04.2008 Расчет арендной платы, выдан 17.04.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC11A013B6497F1E25798E7B50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 28.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

15.4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Тимофеева Наталья Дмитриевна
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 591880997728
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
«**30**» **апреля 2021г.**, регистрационный № **010518**
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 **30 апреля 2021** года.

Президент  Ю.В. Козырь.

0003400 *

РОО - 48777498, с. Москва, 125040, Россия

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 010518 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 010518 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. Тимофеева Наталья Дмитриевна
Паспортные данные: Сер. 5717 №647331 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми (код подразделения - 590-008) 11.10.2017
Адрес регистрации: 614083, Пермский край, г. Пермь, ул. Балканская, д. 207, к/дф. 53
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Патристка, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: reof-insk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 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 Лихачева, 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 Состраховщиком 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 Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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) третьим лицам.
- 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) и возмещение реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем 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 Состраховщиками 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 Расхода 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. 2д, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При уплате страховой премии, настоящий Договор считается не действующим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Тимофеева Наталья Дмитриевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщика:  Валентин В.В.

Начальник Отдела сопровождения

СПАО «ИНГОССТРАХ»



ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-743-279365/25

г. Пермь

04.12.2025 г.

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ"

614095, Пермский кр., г. Пермь, ул. Карпинского, д. 17 кв. 143
ИНН: 5905062813
E-mail: pk.prm@yandex.ru
Тел.: +7 (3422) 279646

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

115035, Москва, ул. Никитинская, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Пермском крае
614000, Пермский кр., г. Пермь, ул. Петропавловская, д.59
E-mail: coop.prm@ingos.ru
Тел.: +7 342 211 10 25
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА):

3.1. С «27» декабря 2025 года по «26» декабря 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после 27.12.2019 г., с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ).
ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек), в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по каждому страховому случаю в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек).
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4 настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет 8 200,00 (восемь тысяч двести рублей 00 копеек) за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по 27.12.2025 г.
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА
(ВЫГОДОПРИБОРИТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8. ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ И
ЮРИСДИКЦИЯ:

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.
8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

Страхователь



Страховщик:

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

9.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя.

Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему имущественных претензий о возмещении вреда, потенциально подлежащего возмещению на основании Договора, в причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является наступление ответственности за нарушение договора на проведение оценки и/или наступление ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии выполнения положений п.4.4 Правил страхования.

10.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дела в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских (если предусмотрено) судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлеченными специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки;

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;

12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные в настоящем пункте расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненный вред в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

13.3. Все изменения и условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.



Страхователь:

2

Страховщик:

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

13.5. Непосредственной частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.5.1. Приложение – «Правила ответственности страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdo.ingos.ru/docs/pravila_otv_ossnischikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО "ПК"

От Страхователя



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Якушев В.И.
Руководитель направления
Отдела корпоративного страхования
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Пермском
крае
на осн. Доверенности № 2506906-743/25 от
01.02.2025 г.



Страхователь:



Страховщик:

