

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГАРАНТ-ПРОФИ»
153000, РФ, город Иваново, улица Палехская, дом 7, офис 13.**

ОТЧЕТ № 188/06/22.

По определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы земельного участка, расположенного по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д.

Срок проведения оценки: С «08» июня 2022 года по «13» июня 2022 года.

Дата составления отчета: «13» июня 2022 года.

Дата определения стоимости объекта оценки: «08» июня 2022 года.

-ИВАНОВО 2022 ГОД -

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	4
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	14
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	22
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	36
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	38
ПРИЛОЖЕНИЕ	39
<i>ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦЫ.....</i>	<i>40</i>

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:020611:167, расположенный по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д.

Состав объекта оценки:

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:020611:167, расположенный по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д.

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

Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 37:24:020611:167, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление – 4.1, хранение автотранспорта – 2.7.1, ремонт автомобилей – 4.9.1.4, общей площадью 6394 м², расположенный по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д по данным Заказчика принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-65529457, дата выдачи: «29» апреля 2022 года.

Оцениваемое право собственности на объект оценки (их содержание, способы приобретения и т.д.) полностью соответствуют требованиям действующего законодательства РФ и не обременено каким-либо образом в силу закона.

Цель оценки:

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для проведения аукциона на право заключения договора аренды объекта оценки для целей, связанных со строительством.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки.

Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):

«08» июня 2022 года.

Срок проведения оценки:

С «08» июня 2022 года по «13» июня 2022 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. При применении методов массовой оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации), (ФСО №4, п.10). Поэтому при проведении настоящей оценки также не учитываются ограничения (обременения) прав на объект оценки.

2. Дата оценки: «08» июня 2022 года. При проведении расчета рыночной стоимости объекта оценки оценщиком сделано допущение о том, что с даты оценки до даты осмотра никаких изменений с объектом оценки не произошло.

3. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости недвижимости.

Остальные допущения и ограничительные условия приведены в Разделе 3 Настоящего отчета.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Федеральные стандарты оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3):

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

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 297.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 299.

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

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

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

Дополнительно Оценщик руководствовался Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015, гармонизированных с Международными стандартами оценки. Наиболее существенное значение для определения рыночной стоимости объекта настоящей оценки имеют следующие стандарты РОО:

- СНМД РОО 02-010-2014. Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. Основные положения.
- СНМД РОО 02-020-2014. Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО.
- СНМД РОО 03-010-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков.
- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости.
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке.
- ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости.

Обоснование применения:

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

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

Применение при оценке стандартов Российского общества оценщиков обосновано тем, что оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

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

Общие понятия оценки:

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

Ниже приведены общие понятия оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 1).

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

Подходы к оценке:

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 1).

1. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

3. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки:

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 2).

1. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

2. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Виды стоимости:

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 2).

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

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;

кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

при изъятии имущества для государственных нужд;

при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;

при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

4. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

5. При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

6. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Дополнительные понятия и определения, используемые в оценке:

В иных нормативных документах и специальной литературе, касающихся вопросов оценки, применяются специфичные термины и понятия. Ниже приведены определения и пояснения с целью однозначности толкования используемых в настоящем отчете терминов и понятий.

Аренда - юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

Арендная плата - плата за право пользования чужим имуществом. Величина и периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором.

Термины "износ" и "амортизация" используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины обесценение, износ

или начисленный износ, имея в виду любую потерю стоимости относительно полной стоимости замещения (воспроизводства). Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин амортизационные начисления (accruals for depreciation) обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для Оценщика начисленный износ является функцией рыночных отношений. Амортизационные начисления, в свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Имущество - юридическое понятие, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности. Активы представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Капитализация (дисконтирование) - преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящий момент стоимость.

Недвижимость (объект недвижимости) включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью. Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее рыночной стоимости, требуется более длительный период времени. Для этого характерно более продолжительное время экспозиции, отсутствие рынка «спот» (рынка, на котором товары имеются в наличии для немедленной продажи), а также комплексный характер и большое разнообразие рынков и объектов имущества, что обуславливает необходимость услуг профессиональных оценщиков и стандартов оценки. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).3

Наиболее эффективное [«наивысшее и наилучшее»] использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Номер отчета – идентификационный (регистрационный по методологии оценщика).

Оценка (оценочная деятельность) – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик – физическое лицо, являющиеся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Полная восстановительная стоимость – совокупность затрат на создание нового объекта собственности. В зависимости от целей расчета может выступать в виде полной стоимости воспроизводства либо в виде полной стоимости замещения.

Полная стоимость воспроизводства (затраты воспроизводства) - затраты создания возможной (виртуальной) новой копии существующего объекта оценки с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Ставка дисконта – ставка доходности, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Стоимость - является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд

рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Стоимость замещения - расчетная величина затрат на создание объекта с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является совершившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы «приписать» этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах. Колебания цен во времени являются результатом действия общих и специфических экономических и социальных воздействий. Общие воздействия могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Обладающие своими собственными движущими силами, специфические воздействия (например, технологические изменения) могут приводить к сдвигам в спросе и предложении и к значительным изменениям цен. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

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

Общие допущения

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

1. Предполагается, что имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

2. Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда), (ФСО №7, п.6).

3. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное, (ФСО №7, п.7).

4. Оценщик исходит из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра либо изучения представленной документации.

6. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника и должное управление имуществом, как в период проведения оценки, так и в будущем.

7. Оценщик предполагал соответствие имущества всем санитарным, экологическим и прочим нормам.

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

2. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к имущественным единицам целиком и любое их разделение на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

3. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к предприятию, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности.

6. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

7. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Полное наименование:

Департамент управления имуществом Ивановской области

Юридический адрес:

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

Реквизиты:

ИНН 3728021266, КПП 370201001, ОГРН: 1023700531800 дата присвоения 26 августа 2002 года, Р/С 40102810645370000025 в Отделении Иваново Банка России, БИК 012406500, казн. счет 03221643240000003300, л/с 03332000760.

Сведения об оценщике

Показатель	Специалист-оценщик	Специалист-оценщик
Фамилия, имя, отчество оценщика	Мутовкин Руслан Игоревич	Виноградова Лидия Николаевна
Местонахождение оценщика	РФ, 153035, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(915)813-94-14, E-mail: 89085600626@mail.ru	РФ, 153035, г. Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, телефон:8(908)560-06-26 E-mail: 89085600626@mail.ru
Информация о членстве в саморегулирующей организации оценщиков	Мутовкин Руслан Игоревич является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков «31» августа 2010 года за регистрационным №006831	Виноградова Лидия Николаевна является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков «02» сентября 2011 года за регистрационным № 007567
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №443880, регистрационный номер 2180, выдан «05» июня 2010 года. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 2017, выдано «19» апреля 2013 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Удостоверение о повышении квалификации № 372402436580, выдано 16.05.2016 г., реестровый номер 128-2016 Институт дополнительного профессионального образования ИГХТУ Программа: Оценочная деятельность.	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 734530, регистрационный номер 2319, выдан «03» июня 2011 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 772401315828, выдано «12» мая 2014 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Удостоверение о повышении квалификации № 762404919282, выдано 14.04.2017 г., регистрационный номер 1813, Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Ярославским государственным техническим университетом» Программа: Оценочная деятельность.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №214106-035-000014 от «07» сентября 2021 года; срок действия полиса с «07» сентября 2021 года по «06» сентября 2022 года, МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, Полис № 433-121121/20/0325R/776/00001/20 – 006831 от «04» июня 2020 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 214106-035-000015 от «27» сентября 2021 года; срок действия полиса с «27» сентября 2021 года по «26» сентября 2022 года, МОФ ПАО «САК «Энергогарант», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, Полис № 433-121121/20/0325R/776/00001/20 – 007567 от «04» июня 2020 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности.	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 023769-1 от 02.07.2021 года.	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №028966-1 от 31.08.2021 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №028965-2 от 31.08.2021 года.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил	Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи»	Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи»

Показатель	Специалист-оценщик	Специалист-оценщик
<p>трудовой договор</p> <p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>Настоящим, оценщик Мутовкин Руслан Игоревич, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик - Мутовкин Руслан Игоревич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик - Мутовкин Руслан Игоревич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>	<p>Настоящим, оценщик Виноградова Лидия Николаевна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>ОГРН, дата присвоение ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>ОГРН 1123702000938, 19.01.2012 г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации налоговой службы по городу Иваново</p>	
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Настоящим подтверждает Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи» полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>	
<p>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(915)813-94-14, E-mail: 89085600626@mail.ru</p>	<p>РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(908)560-06-26, E-mail: 89085600626@mail.ru</p>
<p>Информация о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов</p>	<p>Не привлекались</p>	
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>11 лет</p>	<p>10 лет</p>

Ответственность ООО «Гарант Профи» как оценщика, застрахована в страховой компании, МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 214106-035-000017 от 01.12.2021 года; срок действия договора с «02» декабря 2021 года по «01» декабря 2022 года, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей).

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

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

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является государственный контракт № 15/2022 на выполнение работ по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области от «08» июня 2022 года, заключенный между оценщиком и заказчиком.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 37:24:020611:167, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление – 4.1, хранение автотранспорта – 2.7.1, ремонт автомобилей – 4.9.1.4, общей площадью 6394 м², расположенный по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д по данным Заказчика принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-65529457, дата выдачи: «29» апреля 2022 года.

Оцениваемое право собственности на объект оценки (их содержание, способы приобретения и т.д.) полностью соответствуют требованиям действующего законодательства РФ и не обременено каким-либо образом в силу закона и договора.

Адрес местоположения объекта оценки:

РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом: не определялась.

Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Площадь земельного участка, (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, (руб.)
Земельный участок, кадастровый номер 37:24:020611:167	6394	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д	6 055 118

Наименование объекта недвижимости	Площадь земельного участка, (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование объектом оценки, определенная сравнительным подходом, (руб.)
Земельный участок, кадастровый номер 37:24:020611:167	6394	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д	823 496

Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом: не определялась.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки составляет:

Наименование объекта недвижимости	Площадь земельного участка, (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления, (руб.)
Земельный участок, кадастровый номер 37:24:020611:167	6394	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д	6 055 118
Итого:			6 055 118

Наименование объекта недвижимости	Площадь земельного участка, (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Итоговое заключение о рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объекта оценки с учетом округления, (руб.)
Земельный участок, кадастровый номер 37:24:020611:167	6394	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д	823 496
Итого:			823 496

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

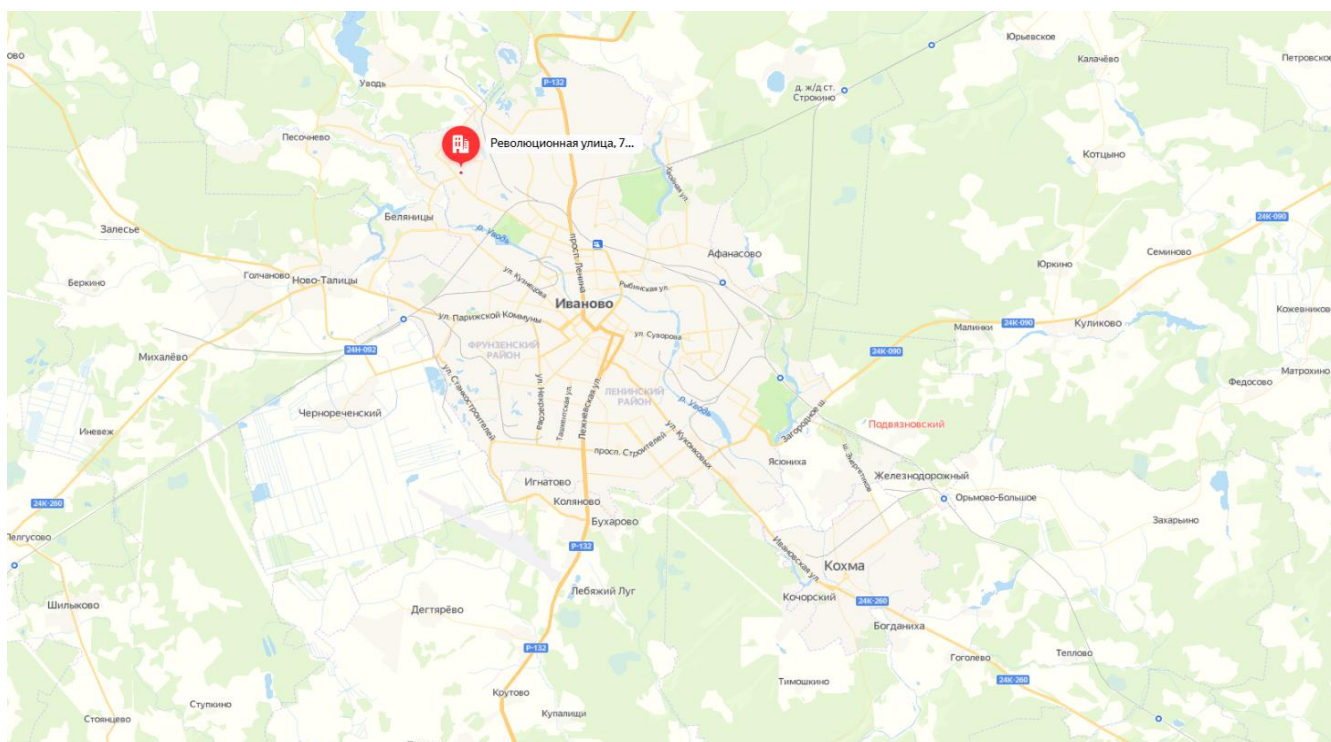
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: результаты оценки предполагается использовать для проведения аукциона на право заключения договора аренды объекта оценки для целей, связанных со строительством.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки.

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

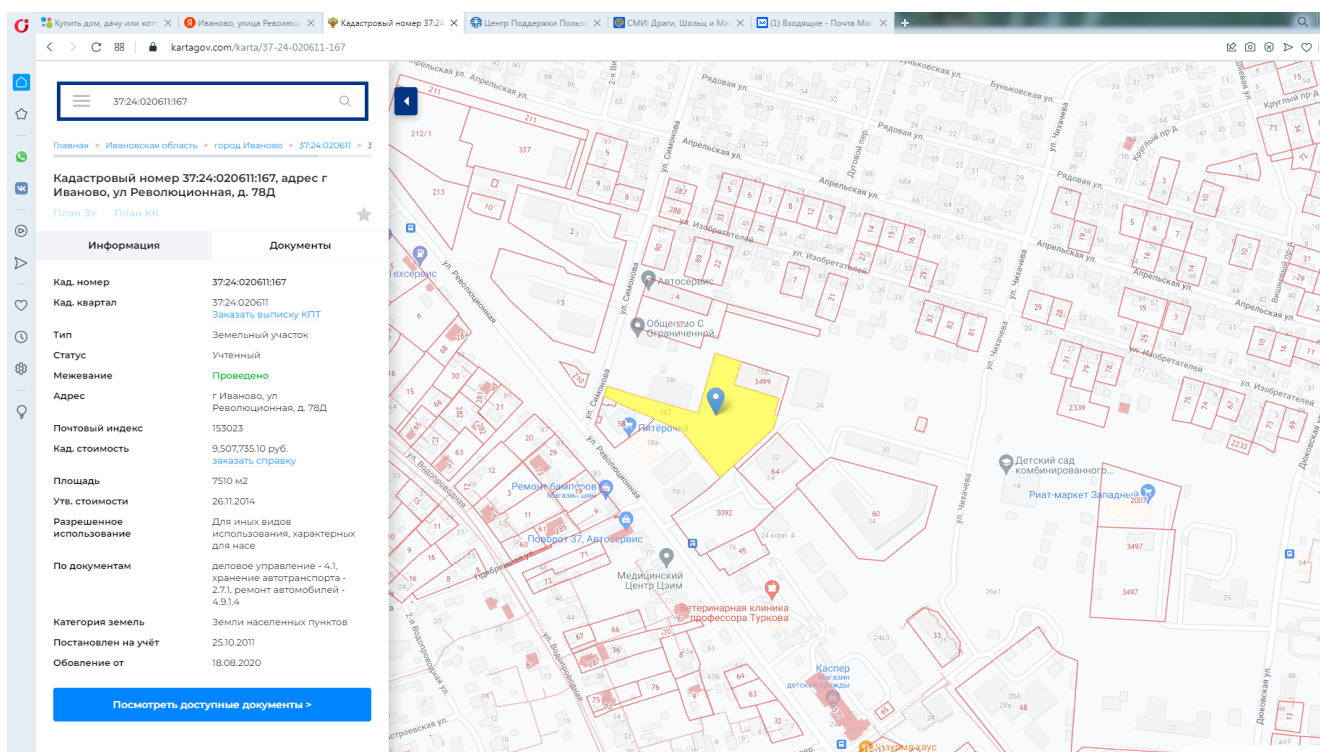
Количественные и качественные характеристики объекта оценки



Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Общая характеристика местоположения объекта оценки:	
Место нахождения объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д
Характеристика района	Спальный район города
Транспортная доступность	Средний уровень
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Расстояние до остановок общественного транспорта, (км)	До 1
Расстояние до ближайшей автомагистрали, (км)	До 1
Удаленность от центра города, (км)	До 5
Расстояние до автовокзала, (км)	До 5
Расстояние до ж/д вокзала, (км)	До 5
Границы окружения	Район застроен преимущественно одно- и двухэтажными деревянными домами жилого назначения
Основной тип застройки	Застройка зданиями жилого назначения
Основной тип зданий	Район застроен преимущественно одно- и двухэтажными деревянными домами жилого назначения
Качество застройки в годах	1920- 2020 года
Полнота застройки, %	100%
Этажность застройки	Одноэтажными здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные учреждения
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствует
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Объекты повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Освещение, асфальтированные проезжие дороги, остановки общественного транспорта автобус, маршрутное такси

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Особенности экологии района	Удовлетворительная
Источник информации	Личный визуальный осмотр, опрос собственника
Территориально-климатическая зона	I территориальный пояс, 2 климатический район
Регион	Центральный экономический регион, Ивановская область
Общая характеристика об имущественных правах, обременениях объекта оценки:	
Вид права	Собственность
Ограничение (обременение права)	Отсутствуют
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	Отсутствуют
Собственник	Ивановская область
Правоустанавливающие документы	-

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Общая характеристика земельного участка кадастровый номер: 37:24:020611:167	
Фактическая площадь земельного участка, (м ²)	6394
Зарегистрированная площадь земельного участка, (м ²)	6394
Кадастровый номер	37:24:020611:167
Кадастровая стоимость (согласно сайта https://kadastrmap.ru , (руб)	51 538 261,54
Балансовая стоимость, (руб)	Сведения отсутствуют
Адрес местоположения	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д
Границы и соседство	Земельный участок ограничен с севера, с востока, с юга, с запада земельными участками с жилыми домами
Категория земель	Собственность
Вид права	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования, назначение	Для делового управления – 4.1, хранение автотранспорта – 2.7.1, ремонт автомобилей – 4.9.1.4
Текущее использование	Для делового управления – 4.1, хранение автотранспорта – 2.7.1, ремонт автомобилей – 4.9.1.4
Обременение	Отсутствуют
Форма	Прямоугольная
Топография, ландшафт	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают
Состояние участка	Участок не занят
Описание территории участка (наличие деревьев)	На участке газон.

(лесные/декоративные/плодовые), газон, ландшафтный дизайн, освещение)	
Технические условия: инженерные коммуникации и специальные конструкции	Коммуникации на участке отсутствуют
Площадь земли под зданиями и сооружениями, (га)	Сведения отсутствуют
Площадь свободной земли, (га)	Сведения отсутствуют
Неблагоприятные условия окружающей среды	Отсутствуют
Транспортная доступность участка	До 1 км до ближайшей автомагистрали

Информация о текущем использовании объекта оценки

Информация о текущем использовании земельных участков:	
Вид разрешенного использования, назначение	Для делового управления – 4.1, хранение автотранспорта – 2.7.1, ремонт автомобилей – 4.9.1.4
Текущее использование	Для делового управления – 4.1, хранение автотранспорта – 2.7.1, ремонт автомобилей – 4.9.1.4
Сегмент рынка	Рынок земельных участков под коммерческую застройку

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

- К наивысшей стоимости земли, как свободной;
- К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

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

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

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

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

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

Юридическая (законодательная) разрешенность:

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

Физическая возможность:

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

Экономическая целесообразность:

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

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.

- Темпы и направление роста (сокращения) общины.
- Размеры домашних хозяйств.
- Половозрастная структура населения.
- Этническая структура населения.
- Уровень доходов населения.

2. Факторы, влияющие на предложение.

- Количество конкурирующих объектов.
- Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

3. Основные характеристики конкурирующих объектов:

- Объемно-планировочное решение.
- Этажность.
- Эксплуатационная загруженность.
- Дифференцированность использования.
- Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
- Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.

4. Выбор целевого рынка.

- Определение круга потенциальных пользователей объекта.
- Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования.

Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:

- Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
- Качество предлагаемых площадей.
- Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

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

Максимальная эффективность (доходность):

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

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом.

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

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием (строением) и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом.

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

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

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

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

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

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

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

Отсутствуют.

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

Документы и источники информации, используемых при проведении оценки:

1. Информационные материалы Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).

2. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р) / Госгражданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.

3. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р)/Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР (Госкомархитектуры), Утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312.

4. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек».

5. «Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» № ВГ – 21-Д».

6. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 года «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов».

7. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ январь 2017 год, выпуск №98, итоги за IV квартал 2016 года.

8. Журнал «Регистр оценщиков» - ИП Бабенко Р.В. №4, 2010 года.

9. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год.

10. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год.

11. Рекламно-информационные еженедельники «Из первых рук», «Частник» (сайты: www.chastnik.ru); данные агентств недвижимости города Иваново, данные интернет сайтов: https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast.

Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.

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

3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) ", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297.
4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298.
5. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299.
6. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611).
7. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.
8. Международные стандарты оценки 2015. Москва: СООО «Российское общество оценщиков», 2015.
9. Европейские стандарты оценки 2012. Седьмое издание. Москва: СООО «Российское общество оценщиков», 2014.
10. Бейлензон Ю.В. Основы оценки недвижимости. Курс лекций. РОО.
11. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. Академия оценки, М., 1994.
12. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2е изд., перераб. и доп. М., 2010. 560 с.
13. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. М.: КНОРУС, 2007.
14. Лойко П.Ф. «Земельный потенциал мира и России: пути глобализации его использования в XXI веке» - М.: Федеральный кадастровый центр. 2000.
15. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости». Пятое издание. Академия оценки, М. 1995.
16. Рудгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.
17. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: Технобалт, 1995.
18. Фридман Дж., Ордуэй Н. «Оценка и анализ приносящей доход недвижимости». Москва, «Дело», 1997.
19. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
20. Оценка недвижимости. 11-е изд. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л. Артеменкова. 2-е изд., испр. и доп. М., 2007. 944 с.
21. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости М.2009. – 432 с.
22. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К., Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. М, 2014. 752 с.
23. С.Сейс, Дж.Смит, Р.Купер, П.Венмор-Роуланд. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности. Пер. с англ. Г.И. Микерина, А.И. Артеменкова. М., 2009. 504 с.
24. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: Сборник задач. Учеб. пособие / Под ред. М.А. Федотовой. М., 2010. - 272 с.
25. Арdziнов В.Д., Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости. М, 2013. - 256 с.
26. Александров В.Т. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве. М, 2012. - 582с.
27. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. "Математические методы оценки стоимости имущества". М. 2014. – 352с.
28. CD Оценка стоимости недвижимости: Электронный учебник, Иванова Е.Н.
29. Бабенко Р.В. Модели оценки недвижимости 1.1с: учебное пособие. Ростов-н/Д: Бабенко Р.В., 2012. – 360 с.
30. Власов А.Д. Модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость: журнал «Имущественные отношения в РФ» №1(40) 2005 год.

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

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

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

- Выписка из Единого реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-65529457, дата выдачи: «29» апреля 2022 года.

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

Объекты недвижимости: анализ рынка продажи

Объекты нежилой недвижимости предлагаемые на продажу во Ивановском регионе (за исключением жилой недвижимости) делятся на четыре сегмента: недвижимость торгового назначения и общественного питания, офисного назначения, складского и производственного назначения, а также многопрофильные помещения и помещения неуказанного назначения.

Границы сегментов рынка размыты одно и то же помещение может предлагаться и под торговое помещение и под офис, иногда их же используют и под складские помещения.

На рынке предложения Ивановского региона наибольшее количество объектов находится в сегменте недвижимости торгового назначения и общественного питания - около 45%, сегмент с офисными помещениями составляет порядка 35%, складские и производственные помещения - 15%, остальные 5% - это объекты социальной сферы и с не указанным назначением.

Наибольшее предложение составляют помещения общей площадью от 40 до 120 м².

Наибольшей популярностью на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона в апреле 2022 года пользуются небольшие нежилые помещения торгового назначения и общественного питания - 60%. Общая площадь таких торговых помещений не превышала 300 м². Цены предложения колебались от 10000 до 120000 рублей за 1 м².

Помещения общественного питания - кафе, баров и ресторанов на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона в апреле 2022 года предлагаются в основном с площадями в среднем 100-200 м², максимум до 500 м². Цены предложения колебались от 10000 до 120000 рублей за 1 м².

Офисные помещения на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона в апреле 2022 года предлагаются в основном с небольшими площадями в среднем 40-70 м², максимум до 100 м². Цены предложения колебались от 10000 до 120000 рублей за 1 м².

Площадь предлагаемых производственных помещений на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона колеблется от 100 до 5000 м². В апреле 2022 года наиболее часто предлагались площади от 200 до 800 м². Цены предложения колебались от 300 до 30000 рублей за 1 м².

Период пребывания объектов недвижимости на рынке предложения в нашем исследовании по степени активности рынка можно выделить следующее: небольшой срок экспозиции объектов недвижимости торгового и офисного назначения порядка от 2 до 4 месяцев и более продолжительный - от 4 до 6 месяцев, объектов производственно-промышленного и складского назначения.

Тип объекта недвижимости	Предлагаемая площадь, (м ²)	Цены предложения в апреле 2022 года, (руб/м ²)
Торгового назначения	100-300	10000-120000
Общественного питания	100-500	10000-120000
Офисного назначения	40-100	10000-120000
Производственно-промышленного и складского назначения	100-5000	300-50000

Объекты жилой недвижимости предлагаемые на продажу на рынке недвижимости Ивановского региона делятся на два сегмента: квартиры и домовладения.

Сегмент рынка жилой недвижимости - квартиры включает в себя рынок первичного и вторичного жилья. Рынок первичного жилья в свою очередь делится на элитное и социальное жилье, а рынок вторичного жилья делится по типам квартир: «частичные удобства» (ЧУ), «малосемейки» (МС), «ленинский проект» (ЛП), «полногабаритные» (ПГ), «хрущевки» (Хр), «брежневки» (Бр), «улучшенный проект» (УП), «индивидуальный проект» (ИП), которые в свою очередь делятся по количеству комнат на одно-, двух-, трех-, четырехкомнатные и т.д.

Сегмент рынка жилой недвижимости – домовладения является вторичным рынком жилья и включает в себя жилые дома и коттеджи.

Структура предложения и спроса по сравнению с 2021 годом больших изменений не претерпела. В структуре предложения квартир в зависимости от количества комнат лидировали 2-х комнатные квартиры - 45%. Рынок 3-х комнатных квартир составлял 29%, однокомнатных - 21%. Что касается спроса, то наибольшим пользовались также 2-х комнатные квартиры - 42%. Спрос на однокомнатные квартиры составлял 28%, на 3-х комнатные - 26%.

Большим спросом пользовались квартиры улучшенной планировки - 28%, наравне с ними шли «хрущевки» - 28%, «брежневки» - 20%. Структура предложения отличалась в среднем на 3%.

Большинство покупателей предпочитало приобретать квартиры в спальных районах - 47%, в центре - 16% и в отдаленных районах - 37%. Предложение квартир в спальных районах было на 2% больше спроса, в центральных - на 2% меньше спроса, а в отдаленных районах предложение, как и спрос составляло 37%.

Таким образом, можно сделать вывод, что в 2020 году наиболее покупаемыми были 2-х комнатные квартиры улучшенной планировки и хрущевки, расположенные в спальных районах города. Такая же тенденция сохраняется в 2022 году.

Цена предложения за 1 м² первичного рынка жилья Ивановского региона в апреле 2022 года по типам жилья

Тип жилья	Цена предложения за 1 м ² /руб.
Социальное	15000-25000
Элитное	30000-40000

Цена предложения за 1 м² вторичного рынка жилья Ивановского региона в апреле 2022 года по типам квартир

Тип квартир	Цена предложения за 1 м ² /руб.
ЧУ	15000-25000
МС	15000-25000
ЛП	20000-30000
ПГ	20000-30000
Хр	20000-30000
Бр	20000-30000
УП	25000-40000
ИП	30000-40000

Цена предложения за 1 м² вторичного рынка жилья Ивановского региона в апреле 2022 года по типам домовладений

Тип домовладения	Цена предложения за 1 м ² /руб.
Жилые дома	5000-25000
Коттеджи	20000-40000

Анализ рынка аренды

Рынок аренды за последний год развивался очень энергично.

Особенностями и основными тенденциями развития рынка аренды в рассматриваемом регионе на день оценки являлись:

увеличение емкости рынка аренды к концу 2022 года;

упрощение прохождения сделок по аренде.

упрощение прохождения сделок по аренде.

Преобладающее число сдаваемых нежилых помещений находится в Октябрьском и Фрунзенском районе города Иваново, в городах Кинешма, Палех, Плес, Юрьево, Тейково, Фурманов и Ивановском районе Ивановской области. Площадь помещений для сдачи в аренду в апреле 2022 года колеблется в пределах от 50 до 2000 м². Наиболее пользующимися спросом являются помещения торгового назначения, общественного питания и офисного назначения площадью от 50 до 300 м² в центре и прилегающих к центру районов города.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых общественных помещений торгового назначения (магазины) в апреле 2022 года на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 200 до 1500 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых помещений общественного питания - кафе, баров и ресторанов в апреле 2022 года на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 200 до 1500 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых общественных помещений административно-хозяйственного назначения – офисы, в апреле 2022 года на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 200 до 1500 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых производственных помещений промышленного, складского назначения, в апреле 2022 года на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 50 до 300 рублей в месяц.

Тип объекта недвижимости	Предлагаемая площадь, (м ²)	Аренда в апреле 2022 года, (руб/м ² /месяц)
Торгового назначения	100-300	200-1500
Общественного питания	100-500	200-1500
Офисного назначения	40-100	200-1500
Производственно-промышленного и складского назначения	200-5000	50-300

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

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Этапы оценки:

В соответствии с п. 23. федерального стандарта оценки ФСО № 1, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Анализ достаточности и достоверности информации

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

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки

Руководствуясь «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

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

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости необходимо использовать три основных подхода:

- ✓ затратный;
- ✓ сравнительный;
- ✓ доходный;

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой метод наиболее соответствует оцениваемому объекту.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

При затратном подходе оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется только при условии юридически оформленного на земельный участок имущественного права (прав собственности, аренды, сервитута и иных вещных и обязательственных прав).

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки:

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Вид права оцениваемых земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для делового управления – 4.1, хранение автотранспорта – 2.7.1, ремонт автомобилей – 4.9.1.4, расположенные по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д – право собственности.

В этом сегменте рынка земли права собственности могут передаваться практически без ограничений, и поэтому может быть измерена (оценена) их рыночная стоимость на основе применения традиционных методов оценки земли.

Затратный подход

Затратный подход в оценке застроенных земельных участков основан на расчете стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений земельных участков и используются в следующих методах оценки застроенных земельных участков:

1. Остатка.
2. Выделения.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов.

Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

В данном случае Оценщик располагает всей необходимой информацией об объекте недвижимости оцениваемого земельного участка, на основании которой представляется возможным определить затратным подходом стоимость воспроизводства или стоимость замещения улучшений земельного участка с целью определения рыночной стоимости застроенного земельного участка в методе остатка и методе выделения, в рамках наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Сравнительный подход

На сравнительном подходе основаны следующие методы оценки застроенного земельного участка:

1. Сравнения продаж.
2. Выделения.
3. Распределения.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемых. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты:

Поскольку информация о ценах сделок, предложения с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, имеющих право собственности и вид разрешенного использования для производственных целей имеется, то есть рынок купли-продажи (спроса-предложения) земельных участков в Ивановской области сформирован, поэтому применение метода сравнения продаж в рамках настоящей работы возможно.

Условие применения метода выделения:

1. наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
2. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты:

Поскольку цены сделок, предложения единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок меньше, чем полная

восстановительная стоимость улучшений с учетом их износа, поэтому метод выделения в рамках настоящей работы исключен.

Условие применения метода распределения

1. наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

2. наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

3. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты: поскольку информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости отсутствует, поэтому метод распределения в рамках настоящей работы исключен.

С учетом данных факторов, следует вывод о возможности применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости земельного участка, в рамках настоящей работы.

Доходный подход

На доходном подходе основаны следующие методы оценки застроенного земельного участка:

1. Капитализации земельной ренты.

2. Остатка.

3. Предполагаемого использования.

Условие применения метода капитализации земельной ренты - возможность получения земельной ренты от оцениваемых земельных участков.

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты: в связи с отсутствием рынка аренды земельных участков, находящихся в частной собственности и используемых для производственных целей, получение земельной ренты, которая в нашем случае представляет собой текущую стоимость будущих арендных платежей, от права собственности оцениваемого земельного участка, не представляется возможным. Метод капитализации земельной ренты в рамках настоящей работы исключен.

Условие применения метода остатка:

1. возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход;

2. имеющиеся объекты соответствуют варианту наилучшего и наиболее эффективного использования;

3. стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на их строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации;

4. известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями).

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты:

Поскольку годовой чистый операционный доход от эксплуатации единого объекта недвижимости оцениваемого земельного участка меньше, чем годовой чистый операционный доход, приходящийся на улучшения с учетом их износа, поэтому метод остатка в рамках настоящей работы исключен.

Условие применения метода предполагаемого использования - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Поскольку оцениваемый земельный участок имеет право собственности, которое включает в себя право использовать земельный участок строго в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, поэтому метод предполагаемого использования в рамках настоящей работы исключен.

Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, ввиду отсутствия условий, необходимых для реализации затратного и доходного подхода, определена одним из трех известных в практике оценочной деятельности подходов – сравнительным.

Сравнительный подход. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. выбор единицы сравнения;

2. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

3. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
5. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
6. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор единицы сравнения

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

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Определение элементов сравнения

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. местоположение и окружение;
2. целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
3. физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
4. транспортная доступность;
5. инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

6. условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
7. условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
8. обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
9. изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

По данным рекламно-информационного еженедельника «Из первых рук», «Частник» (сайты: www.chastnik.ru); данным агентств недвижимости города Иваново для оцениваемого земельного участка объектами сравнения являются аналогичные земельные участки:

Объекты сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м ² земельного участка		
Дата оценки		«08» июня 2022 года		
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._promnaznacheniya_2172816666	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_979867055	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._promnaznacheniya_2448753528
Дата получения информации	-	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года
Юридические права и ограничения:				
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Разрешенное использование, назначение	Для делового управления – 4.1, хранение автотранспорта – 2.7.1, ремонт автомобилей – 4.9.1.4	Для индустриальную застройку	Для индустриальную застройку	Для индустриальную застройку
Сервитуты	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия оплаты	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года
Общая характеристика земельного участка:				
Площадь земельного участка, (м ²)	6394	4300	1800	700
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 11-я Сосневская	РФ, Ивановская область, город Иваново, вдоль м. Минеево	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная
Характеристика района	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Транспортная достижимость	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Неблагоприятные условия окружающей среды	Шумовой мешок, загазованность в пределах ПДУ	Шумовой мешок, загазованность в пределах ПДУ	Шумовой мешок, загазованность в пределах ПДУ	Шумовой мешок, загазованность в пределах ПДУ
Объекты повышенной опасности	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Топография, ландшафт	Рельеф участков имеет ровный спокойный характер, участки на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участков не создают	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают
Улучшения земельного участка	Участок не занят	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Благоустройство территории (наличие деревьев лесные/декоративные/плодовые), газон, ландшафтный дизайн, освещение)	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси в пределах 1 км	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси в пределах 1 км	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси в пределах 1 км	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси в пределах 1 км
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные учреждения	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные учреждения	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные учреждения	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные учреждения
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Технические условия - наличие инженерных сетей	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют
Цена предложения без учета НДС, (руб)	-	5 000 000	18 000 000	7 000 000
Цена предложения без учета НДС,	-	1 163	1 000	1 000

Объекты сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
(руб/м ²)				

Определение корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Объем передаваемых прав на оцениваемый земельный участок:

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

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги подразумевают право собственности (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на целевое назначение:

Разница в стоимости между оцениваемым земельным участком и сопоставимыми объектами определяется разницей в целевом назначении, разрешенном использовании. Различные виды целевого назначения и разрешенного использования имеют различную стоимость. Корректировка на основании справочника (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год, таблицы № 83, стр. 200).

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов № 1,2,3 оцениваемого земельного участка равна нулю, так как оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования – для делового управления – 4.1 (Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности), хранение автотранспорта – 2.7.1 (Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9), ремонт автомобилей – 4.9.1.4 (Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли), как и объекты-аналоги № 1,2,3 имеют вид разрешенного использования – для индустриальной застройки.

Корректировка на финансовые условия:

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

Корректировка на условия продажи:

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

Корректировка на условия оплаты:

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов:

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка равна -10,2% (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год, таблицы № 121, стр. 253).

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи:

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

Расчет поправки на дату продажи/ дату предложения:

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта велик (более 6 месяцев), то используется следующая формула: $P\% = I_{\text{до}} / I_{\text{дп}}$, где $P\%$ - поправка на дату продажи / дату предложения; $I_{\text{до}}$ - индекс роста цен на СМР на эффективную дату оценки объекта недвижимости; $I_{\text{дп}}$ – индекс роста цен на СМР на дату совершения сделки с аналогом (дату продажи/ дату предложения).

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

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

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

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

Корректировка на местоположение:

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

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в спальном районе города.

Корректировка на физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.):

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

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как и объекты-аналоги и объект оценки имеют примерно одинаковые физические характеристики: рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают.

Корректировка на транспортную доступность:

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

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют средний уровень транспортной доступности.

Корректировка на инфраструктуру:

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

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаково развитую социальную инфраструктуру.

Корректировка на технические условия:

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

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют в наличии одинаковые технические условия.

Корректировка на масштаб:

Поправка на площадь земельных участков согласно справочника Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год, таблицы № 33, стр. 101.

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов № 1,2,3 оцениваемого земельного участка равна нулю, так как объект оценки имеет площадь менее 1,0 га, как и объекты-аналоги № 1,2,3 имеют площадь менее 1,0 га.

Корректировка на наличие благоустройства прилегающей территории:

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

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковое благоустройство прилегающей территории.

Корректировка на особенности экологии района:

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

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют удовлетворительную экологию.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

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

где

- K – искомый коэффициент;
- n – номер аналога;
- S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
- S₁ – сумма корректировок 1-ого аналога;

- S2 – сумма корректировок 2-ого аналога;
- Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	10,2	10,2	10,2
Сумма корректировок приведенная к единицы $1/(1+S_i)$	0,90744	0,90744	0,90744
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,72232		
Весовые коэффициенты, (%)	33,33	33,33	33,34

Корректировка цен

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м² земельного участка		
Цена предложения, (руб/м²)	-	1 163	1 000	1 000
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 163	1 000	1 000
Разрешенное использование, назначение	Для делового управления – 4.1, хранение автотранспорта – 2.7.1, ремонт автомобилей – 4.9.1.4	Для индустриальную застройку	Для индустриальную застройку	Для индустриальную застройку
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 163	1 000	1 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 163	1 000	1 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 163	1 000	1 000
Условия оплаты	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 163	1 000	1 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 044	898	898
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года	Июнь 2022 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 044	898	898
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 11-я Сосневская	РФ, Ивановская область, город Иваново, вдоль м. Минеево	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Революционная
Характеристика района	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 044	898	898
Физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.)	Рельеф участков имеет ровный спокойный характер, участки на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участков не создают	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 044	898	898
Транспортная доступность	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 044	898	898
Инфраструктура	Район с удовлетворительно развитой социальной инфраструктурой	Район с удовлетворительно развитой социальной инфраструктурой	Район с удовлетворительно развитой социальной инфраструктурой	Район с удовлетворительно развитой социальной инфраструктурой
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 044	898	898
Технические условия	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 044	898	898
Площадь земельного участка, (м ²)	6394	4300	1800	700
Корректировка, (руб)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 044	898	898
Благоустройство прилегающей территории (наличие деревьев лесные/декоративные/плодовые), газон, ландшафтный дизайн, освещение)	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 044	898	898
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 044	898	898
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	10,2	10,2	10,2
Весовые коэффициенты, %	-	33,33	33,33	33,34
Итоговая стоимость 1 м ² объекта оценки без учета НДС, (руб)	947	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта недвижимости	Площадь земельного участка, (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом без учета НДС, (руб)
Земельный участок, кадастровый номер 37:24:020611:167	6394	РФ, Ивановская область, город город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д	6 055 118

Определение обоснованной рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком

Наименование объекта недвижимости	Площадь земельного участка, (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Коэффициент капитализации, % ¹	Рыночная стоимость земельного участка объекта недвижимости без учета НДС, (руб)	Рыночная стоимость платы за пользование земельным участком объекта недвижимости без учета НДС, (руб)
Земельный участок, кадастровый номер 37:24:020611:167	6394	РФ, Ивановская область, город город Иваново, улица Революционная, дом № 78Д	13,6	6 055 118	823 496 ²

¹ Справочник Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год, таблицы № 102, стр. 223.

² 6 055 118*0,136=823 496

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования

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

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

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

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

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

X – искомая средняя взвешенная величина;

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

W_i – значение удельного веса, присвоенного i-тому подходу.

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

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

Обоснование выбора использованных весов

Анализируя применимость каждого метода для оценки нашего объекта недвижимости, мы пришли к следующим выводам:

1. Доходный подход не рассчитывался.
2. Сравнительный подход более отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Поскольку рынок объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым объектам недвижимости развит и информация о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости является достаточно достоверной, поэтому сравнительный подход имеет больший удельный вес при решении вопроса об окончательной стоимости объекта недвижимости и равен 100%.
3. Доходный подход не рассчитывался.

С учетом вышеизложенного, в таблице приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Показатели	Подход		
	Затратный, (%)	Сравнительный, (%)	Доходный, (%)
Полнота и достоверность информации	0	100	0
Допущения, принятые в расчетах	0	100	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0
Способность учитывать доходность объекта	0	100	0
Способность прогнозирования во времени	0	100	0
Способность учитывать конструктивные особенности	0	100	0
Применимость подхода, исходя из целей оценки, типа объекта, состояния рынка	0	100	0
ИТОГО:	0	100	0

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V руб.) определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2, \text{ где}$$

V₁, V₂ – стоимость объекта, определенная соответственно сравнительным и доходным подходами, в рублях;

Q₁, Q₂ – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Согласование результатов

№ п/п	Наименование	Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом, (руб)	Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом, (руб)	Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом, (руб)	Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления (НДС не облагается), (руб)
1	Земельный участок, кадастровый номер 37:24:020611:167	-	6 055 118	-	6 055 118
	Итого:	-	6 055 118	-	6 055 118

№ п/п	Наименование	Обоснованная рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование объектом оценки определенная затратным подходом, (руб)	Обоснованная рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование объектом оценки определенная сравнительным подходом, (руб)	Обоснованная рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование объектом оценки определенная доходным подходом, (руб)	Обоснованная рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование объектом оценки с учетом округления (НДС не облагается), (руб)
1	Земельный участок, кадастровый номер 37:24:020611:167	-	823 496	-	823 496
	Итого:	-	823 496	-	823 496

Директор ООО «ГАРАНТ ПРОФИ» _____ Мутовкин Р.И.

Специалист-оценщик ООО «ГАРАНТ ПРОФИ» _____ Мутовкин Р.И.

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

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, подписавшие настоящий отчет оценщика, настоящим удостоверяем, что:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщиков.
2. Проведенный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и профессиональной практики.
3. Мы не имеем ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуем непредвзято и без личных предубеждений по отношению ко всем участвующим сторонам.
4. Величина нашего вознаграждения никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители, а задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости.
5. Настоящая оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», действующих Федеральных стандартов оценки, а также Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков, имеющих отношение к настоящему объекту оценки, включая Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 1-02-2015).
6. Образование оценщиков соответствует необходимым требованиям, что отражено в Разделе 4.
7. Мы имеем опыт оценки движимого и недвижимого имущества, а так же предприятия как бизнеса. За 11 лет работы в области оценки нами были выполнены более 8000 оценок движимого имущества, более 3500 оценок недвижимого имущества и более 45 оценок предприятий как бизнеса.
8. Нами лично было произведено обследование объекта оценки.
9. В составлении настоящего отчета принимали участие только подписавшие его оценщики. Иные специалисты к проведению настоящей оценки не привлекались.

Оценщики:

Действительный Р.И. Мутовкин	Член	Ассоциации	«Русского	Общества	Оценщиков»
Действительный Л.Н. Виноградова	Член	Ассоциации	«Русского	Общества	Оценщиков»

ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Копии материалов и распечаток источников информации.
2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов объекта оценки.
3. Копия выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.
4. Копии страховых полисов по страхованию ответственности оценщиков.

Об участке
Площадь: 43 сот.

Расположение
Ивановская область, Иваново, 11-я Сосневская ул.
р-н Советский

Описание
Добрый день, Уважаемые предприниматели!
Сейчас на рынке недвижимости нашего города Иваново большим спросом пользуется аренда и покупка готовых производственных и складских помещений, подходящих под жесткие требования, как покупателей, так и арендаторов.
При поисках, люди бизнеса сталкиваются с основной проблемой - несоответствие площадей заявленным требованиям (локации, ценовой политики, техническим параметрам и т.д.)
поэтому многие и задумываются о приобретении земельного участка и строительстве "под себя".
Однако сложно в нынешнее время приобрести ликвидный земельный участок для реализации больших планов
Сегодня мы, предлагаем Вам земельный участок, расположенного по адресу: г.Иваново, ул.11-я Сосневская.
Только представьте, какой коммерческий потенциал Вы сможете реализовать на данном объекте, какова его может быть инвестиционная составляющая.
Немного конкретики:
Участок общей площадью 43 сотки, кадастровый номер 37-24-030552/237, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объекта складского назначения. Согласно градостроительному зонированию земельный участок расположен в зоне ПК-4. Зоне складирования и оптовой торговли.
Прекрасная возможность организации собственного производства, склада, мастерской, шиномонтажа, шиной-ремонтной базы и т.д. Отличное транспортное

5 000 000
116 279 за сотку

8 908 560-29-97

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Центр недвижимости ПРАКТИКА
Агентство
На Avito с марта 2012
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр Сергеевич

№ 2172816666, 2777 (+3)

Центр недвижимости ПРАКТИКА
ЦН ПРАКТИКА

Торговая площадь - обделит л. ново-галлицы 112 м²
56 000 Р в месяц
38 м²

Аренда

Дом 263,6 м² на участке 22 сот.
8 700 000 Р

Коттедж 161,1 м² на

Об участке
Площадь: 18 сот.

Расположение
Ивановская область, Иваново, местечко Минеево
р-н Октябрьский

Описание
Продам земельный участок 18 соток вдоль федеральной трассы!
Два соседствующих земельных участка общей площадью 17,63 соток / 1 763 кв м (1009 и 754 кв м).
Продаются только вместе.
Категория земель: Земли населённых пунктов
Вид разрешённого использования: Для размещения объектов обслуживания жилой застройки (Деловое управление)
Газ, электричество на участке. (центральная вода и канализация рядом).
Планировалось постройка двух этажного административного здания общей площадью 1 420 кв м, в связи с чем были выполнены следующие работы:
- проведены публичные слушания и получено разрешение по смене разрешённого использования
- проведены публичные слушания по организации планировки территории (депалось для того чтобы построить здание без отступа от красных линий в связи со сложившейся застройкой)
- выполнены инженерно-геологические изыскания
- изготовлен проект здания (архитектурное решение) и схема планировочной организации земельного участка
- изготовлен проект водоснабжения и водоотведения

Все документы на землю (свидетельства, выписка, ГПЗУ и прочее), в наличие.
Один собственник.
Идеальное место для размещения сетевого продовольственного магазина типа "Магнит" и т.д.

18 000 000
1 000 000 за сотку
или предложите свою цену

8 980 680-89-50

Написать сообщение

Пользователь
частное лицо

Подписаться на продавца

№ 979867055, 1297

Земельные участки в Иваново - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промышленности

Участок 7 сот. (промышленности)

7 000 000

1 000 000 за сотку или предложите свою цену

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#) 7 июня в 08:54

Об участке
Площадь: 7 сот.

Расположение
Ивановская область, Иваново, Революционная ул. р-н Октябрьский [Показать карту](#)

Описание
Участок придорожный

8 915 840-68-24

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо
Завершено 3 объявления

[Подписаться на продавца](#)

№ 2448753528. 22 (+3)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Участок 15 сот. (ИЖС)
70 000 ₽

Участок 12,5 сот. (промышленности)

Участок 100 сот. (промышленности)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.04.2022, поступившего на рассмотрение 29.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
29.04.2022г. № КУВИ-001/2022-65529457	
Кадастровый номер:	37:24:020611:167
Номер кадастрового квартала:	37:24:020611
Дата присвоения кадастрового номера:	25.10.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Революционная, дом 78Д
Площадь:	6394 +/- 30
Кадастровая стоимость, руб.:	51538261.54
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:24:020611:1997, 37:24:020611:2238
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	37:24:020611:165
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	37:24:020611:3498, 37:24:020611:3499
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	деловое управление - 4.1, хранение автотранспорта - 2.7.1, ремонт автомобилей - 4.9.1.4
Сведения о кадастровом инженере:	24897, образованием 2 земельных участков путем раздела с измененным земельным участком с кадастровым номером 37:24:020611:167, расположенного Ивановская обл., г. Иваново, ул. Революционная, дом 78Д, 33/2021, 2021-11-18
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
29.04.2022г. № КУВИ-001/2022-65529457	
Кадастровый номер:	37:24:020611:167
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Розанова Елена Александровна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
29.04.2022г. № КУВИ-001/2022-65529457			
Кадастровый номер:		37:24:020611:167	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-01/298/2011-489 02.12.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
29.04.2022г. № КУВИ-001/2022-65529457			
Кадастровый номер:		37:24:020611:167	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
29.04.2022г. № КУВИ-001/2022-65529457			
Кадастровый номер:		37:24:020611:167	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7	
29.04.2022г. № КУВИ-001/2022-65529457							
Кадастровый номер:				37:24:020611:167			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	17°17.7'	9.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	108°38.9'	24.68	данные отсутствуют	37:24:020611:164	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	106°54.3'	61.01	данные отсутствуют	37:24:020611:161	153023, Ивановская область, г. Иваново, ул. Симонова, д. 3, кв. 58
4	1.1.4	1.1.5	16°10.1'	57.57	данные отсутствуют	37:24:020611:161	153023, Ивановская область, г. Иваново, ул. Симонова, д. 3, кв. 58
5	1.1.5	1.1.6	108°53.0'	24.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	197°32.3'	22.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	107°32.5'	42.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	196°46.3'	16.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	106°40.9'	3.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	196°44.3'	12.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	227°9.1'	49.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.11			данные отсутствуют	37:24:020611:1564	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	227°9.5'	16.15	данные отсутствуют	37:24:020611:124	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	321°41.4'	55.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.13	1.1.13			данные отсутствуют	37:24:020611:1550	адрес отсутствует
16	1.1.14	1.1.15	294°47.9'	26.99	данные отсутствуют	37:24:020611:1552	Ивановская область, г. Иваново, ул. Революционная, д. 8, кв. 6
17	1.1.15	1.1.16	294°19.7'	37.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.16	1.1.17	301°26.3'	6.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.17	1.1.1	290°51.2'	6.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
		М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
29.04.2022г. № КУВИ-001/2022-65529457				
Кадастровый номер:			37:24-020611:167	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-37, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	309472.4	2211562.77	-	-
2	309481.81	2211563.7	Закрепление отсутствует	0.1
3	309473.92	2211589.08	Закрепление отсутствует	0.1
4	309456.18	2211647.45	Закрепление отсутствует	0.1
5	309511.47	2211663.48	Закрепление отсутствует	0.1
6	309503.48	2211686.84	-	-
7	309482.09	2211680.08	-	-
8	309469.26	2211720.67	-	-
9	309453.83	2211716.02	-	-
10	309452.97	2211718.89	-	-
11	309441.1	2211715.32	Закрепление отсутствует	0.1
12	309407.28	2211678.86	Закрепление отсутствует	0.1
13	309396.3	2211667.02	Закрепление отсутствует	0.1
14	309440.21	2211632.33	Закрепление отсутствует	0.1
15	309451.53	2211607.83	Закрепление отсутствует	0.1
16	309466.78	2211574.1	Закрепление отсутствует	0.1
17	309470.24	2211568.44	-	-
1	309472.4	2211562.77	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 006831 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь, заключившие Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 006831 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019г. СПАО «Ингострах» (далее - Правила страхования), Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. Мутовкин Руслан Игоревич
Паспортные данные: Сер. 2416 №826696 выдан Отделом УФМС России по Ивановской области в Фрунзенском р-не г. Иваново (код подразделения - 370-002) 20.08.2016
Адрес регистрации: 153000, Ивановская область, г. Иваново, ул. Пашевская, д. 7, кв.Л/ф. 13
1.2. СПАО «Ингострах» (далее - Страховщик 1), в долях (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патричная, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2013 г., эл. адрес: prof-bank@ingos.ru, тел: (495) 936-77-77

2. СОСТРАХОВЩИКИ:
2.1. АО «Альфа-Страхование» (далее - Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Щиболова, д.31, стр. 5, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 786-09-99, факс: (495) 782-08-88

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, заключенному договору 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 Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебные и арбитражные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предоставления 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 приказом Страхователя с письменного согласия Страховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности. Свободнорегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба).
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебные и арбитражные органы, включая оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления требований (имущественных претензий) третьим лицам.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
5.1. С «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиняемого в ПерIOD страхования, на территории Страхователя в течение срока, указанного в пункте 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 Страховщиками 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. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:
8.1. 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 устанавливается.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
10.1. Страховая премия подлежит оплате по получению Страхователем третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим образом исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору, который по Дате оплаты уплачивается за счет платежей, комиссионных банков-кредиторов - за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается недействительным, а все выданные к нему либо правовые последствия для его сторон.

СОСТРАХОВЩИКИ:
От Страховщика:
(Настоящие правила страхования являются неотъемлемой частью страхового полиса)
Мутовкин Руслан Игоревич (подпись)
СПАО «Ингострах» и №433/20/03 от 04.06.2020 г. от АО «Альфа-Страхование»

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Мутовкин Руслан Игоревич

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023769-1 « 02 » ИЮЛЯ 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Мутовкину Руслану Игоревичу

на основании решения Федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » ИЮЛЯ 20 21 г. № 206

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » ИЮЛЯ 20 24 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/20 / 0325R/776/0001/20 - 007567 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/0001/20 - 007567 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от «06.05.2019г. СПАО «Ингострах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. **Виноградова Лидия Николаевна**
Паспортные данные: Сер. 2403 86220044 выдан ОВД Октябрьского р-на г. Иваново (код подразделения - 372-001) 25.09.2003

Адрес регистрации: 153043, Ивановская область, г. Иваново, ул. 4-я Деревянская, д. 60, кв. оф. 59

2. СОСТРАХОВЩИКИ:
2.1. СПАО «Ингострах» (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петлинина, д.12, стр.2. Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-insk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. 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, возникшим вследствие признания утерян закладку, заключенному договор на проведение оценки (далее) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не признанные законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предоставления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный взысканием взыскание по решению арбитражного суда или приговором Страхователя с виновного лица Страхователь и факт признания ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате оказания требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, Саморегулируемой организацией (Общероссийская объединяющая организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент признания ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления требований (имущественных претензий) третьим лицам.

5.1. С «04» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, в том числе Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, иных лиц в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиками 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. Прямые расходы.

8.1. 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 по настоящему Договору устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская объединяющая организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своих обязанностей по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет платежей банка-корреспондента за счет получателя.

10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается не заключенным в силу и не порождает каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Виноградова Лидия Николаевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Страховщика
(Начальник отдела страхования физических и профессиональных рисков
Арамакисвет С.Ю. на основании Доверенности № 6935701-4/19 от 08.07.2019 от
СПАО «Ингострах» и №3582209 от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 028966-1 « 31 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»
выдан **Виноградовой Лидии Николаевне**

на основании решения Федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » августа 20 21 г. № 215
Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » августа 20 24 г.

АО «ОЦЕНКА», Москва, 2021 г., стр. 13 из 17



Страхователь: ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»
 Адрес: 153000, г. Иваново, ул. 10 Августа, дом 16, офис № 47
 Банковские реквизиты ИНН 3702664752 КПП 370201001
 р/сч 40702810517000006502 в Ивановском Отделении № 8639 ПАО Сбербанк г. Иваново
 к/с 30101810000000000608, БИК 042406608

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

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

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

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

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно в течение 5 банковских дней с момента подписания настоящего Договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 2041106-035-000020 от 30.11.2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «30» ноября 2020г. по «29» ноября 2021г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N 2041106-035-000020 от 30.11.2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:

Поверенный МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»

Директор ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»

М.П. /Круглова Н.А./

М.П. /Муговкин Р.И./

Дата выдачи полиса: 30.11.2020 г.

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

Диплом о профессиональной переподготовке № ПП-1 № 734530

Дата выдачи: 03.06.2011 г.

Выдан (кем): Международная академия оценки и консалтинга

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

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

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

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

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно в срок до 27.09.2021г.
Форма уплаты страховой премии: перечисление денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 2141106-035-000015 от 27.09.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 27 сентября 2021г. по 26 сентября 2022г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N 2141106-035-000015 от 27.09.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:

Зам. Начальника Ивановского отделения МОФ ПАО

«САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»

М.П. /Круглова М.В./

М.П. /Виноградова Л.Н./

Дата выдачи полиса: 27 сентября 2021 г.