

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОФИ»**

Юридический адрес: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 4-я Деревенская, дом 60, офис
59, ИНН/КПП: 3702711096/370201001 ОГРН: 1133702025490, дата государственной
регистрации: 15.10.2013 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства
Российской Федерации налоговой службы по городу Иваново
Тел.: 8-908-560-06-26

ОТЧЕТ № 13/04/26.

По определению рыночной стоимости нежилого помещения (гаража),
расположенного по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново,
улица Велижская, дом 60.

Срок проведения оценки: С «27» марта 2026 года по «28» апреля 2026 года.

Дата составления отчета: «28» апреля 2026 года.

Дата определения стоимости объекта оценки: «28» апреля 2026 года.

Дата обследования объекта оценки: «27» марта 2026 г. а.

-ИВАНОВО 2026 ГОД -

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	5
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
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	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	43
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	44

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, наименование: гараж, площадью 53 м², кадастровый номер: 37:24:040136:3094, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, улица Велижская, д. 60.

Состав объекта оценки:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, наименование: гараж, площадью 53 м², кадастровый номер: 37:24:040136:3094, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, улица Велижская, д. 60.

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

Оцениваемый объект недвижимости – помещение, назначение: нежилое помещение, общей 53 м², этаж: 1, кадастровый (или условный) номер: 37:24:040136:3094, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, улица Велижская, д. 60, по данным Заказчика право оперативного управления принадлежит Областному государственному бюджетному профессиональному образовательному учреждению «Ивановский промышленно-экономический колледж» на основании следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права от 14.01.2016 г.

Оцениваемое право собственности на объекты 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.

Цель оценки:

Цель оценки заключается в определение рыночной стоимости объекта для последующей продажи.

Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка

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

Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

Типичные для данного вида стоимости:

- 1) предполагается использование объекта оценки для совершения сделки;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;

- 3) предполагаемым использованием объекта оценки является дальнейшее использование.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):

«28» апреля 2026 года.

Срок проведения оценки:

С «27» марта 2026 года по «28» апреля 2026 года.

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки:

1. Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.

2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/иным лицом, а также лично собранной Оценщиком информации.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

4. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

5. Передаваемый Заказчику Отчет с результатами оценки предназначен для использования только для целей и задач, указанных в Задании на оценку.

6. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.

7. Стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона.

8. В процессе проведения оценки Оценщик использует иные допущения, используемые при проведении оценки, которые указываются в разделе 3 Отчета «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения, согласованные сторонами договора».

9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.

10. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных им Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.

11. Описание состояния конструктивных элементов зданий составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

12. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщика не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.

13. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

14. Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

15. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

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

Отсутствуют.

Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:
Отсутствуют.

Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению:

В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».

Форма составления отчета об оценке:

Отчет передается Заказчику на бумажном носителе в количестве 1 (одного) экземпляра и в форме электронного документа (формат PDF).

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

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:

Отсутствует.

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

Не определены.

Форма представления итоговой стоимости:

Результат оценки должен быть выражен в рублях Российской Федерации.

Специфические требования к отчету об оценке:

Отсутствуют.

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

Отсутствует.

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

Отсутствует.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Федеральные стандарты оценки:

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

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

Федеральные стандарты оценки, разработанные для соответствующих видов объектов оценки (ФСО 7):

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

Обоснование применения:

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

Применение при оценке стандартов и правил оценочной деятельности (СПОД) Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) обосновано тем, что оценщик является членом РОО и СПОД РОО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

Общие понятия:

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

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

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

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

3. При определении *цены* объекта оценки определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

4. 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.

5. *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.

6. **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.

7. **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.

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

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

10. 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.

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

Подходы к оценке:

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

1. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

2. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки:

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

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

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

Виды стоимости:

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

1. Предпосылки стоимости включают следующее:

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

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

3) дата оценки;

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

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

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

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

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

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

- - рыночная стоимость;
- - равновесная стоимость;
- - инвестиционная стоимость;
- - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

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

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

• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

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

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

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

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

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

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

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

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

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

Общие допущения

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);

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

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

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

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

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

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

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

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;

- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

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

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

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

Допущения и ограничения к проведению оценки:

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

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

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

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

Допущения в отношении оцениваемых прав:

1. В целях настоящего отчета рыночная стоимость определяется для полного (свободного от обременений) права собственности.

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

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете:

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

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

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

2. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Чертежи и схемы, приведенные в исследовании, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Полное наименование:

Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Ивановский промышленно-экономический колледж»

Юридический адрес:

РФ, 153000, Ивановская обл., г. Иваново, ул. Московская, д.48

Реквизиты:

ИНН 3731022950 КПП 370201001 ОГРН 1023700556956

Сведения об оценщиках

Показатель	Специалист-оценщик
Фамилия, имя, отчество оценщика	Виноградова Лидия Николаевна
Местонахождение оценщика	РФ, 153035, г. Иваново, улица 4-я Деревенская, дом №60, офис № 59, телефон: 8(908)560-06-26 E-mail: 89085600626@mail.ru
Информация о членстве в саморегулирующей организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (далее РОО) — саморегулируемая организация оценщиков, внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за № 0003, 105005, г. Москва, вл.тер.г муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46 стр. 2, подъезд 3, этаж 2. Электронная почта - info@srogo.ru
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 734530, регистрационный номер 2319, выдан «03» июня 2011 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 772401315828, выдано «12» мая 2014 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Удостоверение о повышении квалификации № 762404919282, выдано 14.04.2017 г., регистрационный номер 1813, Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Ярославским государственным техническим университетом» Программа: Оценочная деятельность.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 264106-035-000009 от «26» сентября 2025 года; срок действия полиса с «27» сентября 2025 года по «26» сентября 2026 года, МОФ ПАО «САК «Энергогарант», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, Полис № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24 – 007567 от «02» декабря 2024 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 044294-1 от 20.09.2024 года.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Профи»
Сведения о независимости оценщика	Настоящим, оценщик Виноградова Лидия Николаевна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
ОГРН, дата присвоение ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил	1133702025490, дата государственной регистрации: 15.10.2013 года

Показатель	Специалист-оценщик
трудовой договор	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим подтверждает Общество с ограниченной ответственностью «Профи» полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Профи» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	РФ, 153000, город Иваново, улица 4-я Деревенская, дом №60, офис № 59, 8(908)560-06-26, E-mail: 9085600626@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет

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

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

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Ответственность ООО «Профи» как оценщика, застрахована в страховой компании, МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 254106-035-000009 от 23.10.2025 года; срок действия договора с «23» октября 2025 года по «22» октября 2026 года, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей).

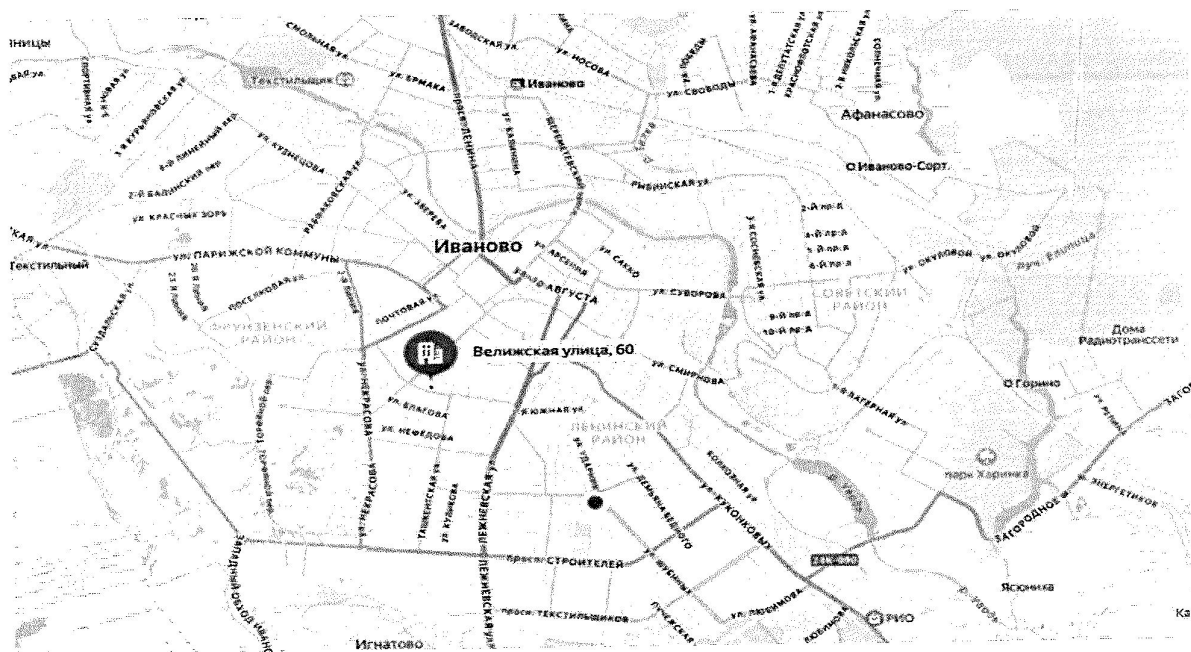
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

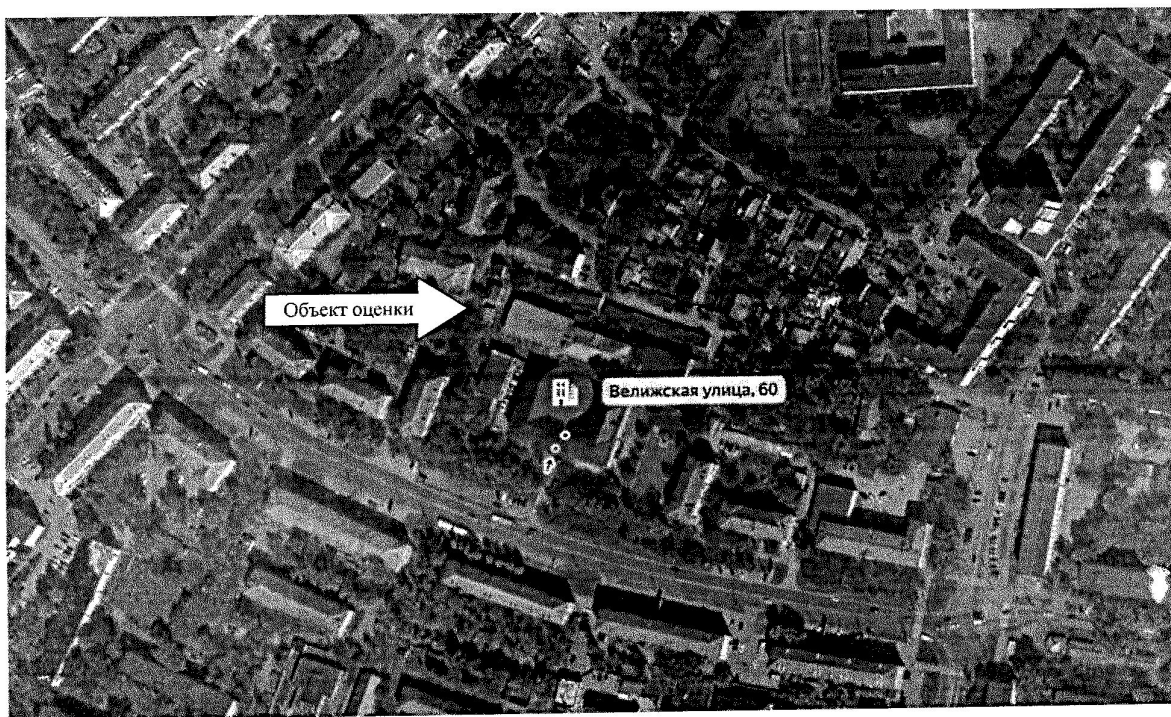
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

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

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Карта расположения оцениваемого объекта





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 Велижская, дом 60
Характеристика района	город Иваново, улица Велижская, дом 60
Транспортная доступность	Средний уровень
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Расстояние до остановок общественного транспорта, (м)	До 500
Расстояние до ближайшей автомагистрали, (м)	До 500
Удаленность от центра города, (км)	До 50
Расстояние до автовокзала, (км)	До 5
Расстояние до ж/д вокзала, (км)	До 5
Границы окружения	Район застроен преимущественно одно-, двухэтажными зданиями жилого, административно-хозяйственного (офисы), торгового, лечебно-профилактического назначения, имеются предприятия торговли (магазины) и общественного питания (столовые)
Основной тип застройки	Застройка зданиями производственного, административно-хозяйственного, складского назначения
Основной тип зданий	Одно-, двух-, трехэтажные кирпичные, деревянные здания жилого и административно-хозяйственного, торгового назначения
Качество застройки в годах	1900- 2008 года
Полнота застройки, %	100%
Этажность застройки	Одно-, двухэтажные здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные и производственно-складские учреждения
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Предприятия пищевой и торговой отрасли
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Объекты повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная
Источник информации	Личный визуальный осмотр, опрос собственника
Территориально-климатическая зона	I территориальный пояс, 2 климатический район
Регион	Центральный экономический регион, Ивановская область
Общая характеристика об имущественных правах, обременениях объекта оценки:	
Вид права	Собственность
Ограничение (обременение права)	Не зарегистрировано

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	Данные отсутствуют
Собственник	Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Ивановский промышленно-экономический колледж»
Правоустанавливающие документы	-

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

Общая характеристика нежилого помещения - гараж ¹ :	
Кадастровый номер	37:24:040136:3094
Порядковый номер	Сведения отсутствуют
Инвентарный номер	Сведения отсутствуют
Кадастровая стоимость, (руб)	694 809,86
Балансовая стоимость, (руб)	Сведения отсутствуют
Литера	Сведения отсутствуют
Число этажей	1, в том числе подземных 0
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	Есopom
Период строительства	Здание построено по типовому проекту более 50 лет назад, 1968 г.
Общая площадь по внутреннему обмеру оцениваемого помещения, (м²)	53,0
Строительный объем, (м³)	н/д
Высота потолков, (м)	До 3
Наличие парковки	Имеется
Вход в помещения	С улицы
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные постройки	Имеются
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
Конструктивная схема:	
Наличие подвала	Отсутствует
Фундаменты	Бутовый ленточный
Каркас	Отсутствует
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Чердачные перекрытия	Ж/б плиты
Междуэтажные перекрытия	Отсутствует
Надподвальные перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Скатная (обуглены, обрушены стропильная система крыши в результате пожара)
Кровля	Металлическая (деформирована в результате пожара, следы коррозии)
Полы	Бетонные
Заполнение оконных проемов	Отсутствует
Заполнение дверных проемов	Отсутствует
Внутренние отделочные работы:	
Отделка стен	Окрашены (частично отсутствуют элементы)
Отделка потолков	Отсутствует
Специальные конструкции:	
Лифты	Отсутствуют
Инженерные коммуникации здания:	
Система отопления	Отсутствует
Система холодного водоснабжения	Отсутствует
Система горячего водоснабжения	Отсутствует
Ванны, душ, сауна	Отсутствует
Система канализации	Отсутствует
Система вентиляции	Отсутствует
Система газоснабжения	Отсутствует
Система электроснабжения	Отсутствует
Наличие грузоподъемных механизмов, ж/д подъезда, холодильных установок	Отсутствует
Радио	Отсутствует

¹ Приведенные данные технических характеристик здания основаны на результатах визуального осмотра объекта оценки и Технического паспорта по состоянию на 21.02.2012 г.

Телефон	Отсутствует
Телевидение	Отсутствует
Слаботочные системы:	
Специальные системы	Отсутствует
Прочие системы и специальное оборудование:	
Система противопожарной безопасности	Отсутствует
Система охранной безопасности	Отсутствует
Прочие работы:	
Отделка фасада	Отсутствует
Балконы, лоджии	Отсутствуют
Лестницы, пролеты	Отсутствует
Остальное – отмостки, крыльцо, козырьки, подпольные каналы	Железобетонные

Физическое состояние зданий описано после осмотра Объекта, на основании опыта Оценщика и подтверждается данными документации. За наличие скрытых дефектов или каких-либо факторов, способных существенно повлиять на стоимость Объекта, Оценщик ответственности не несёт. Комплексное заключение о физическом состоянии может быть вынесено только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность которых лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работ по оценке.

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая характеристика здания:	
Вид разрешенного использования, назначение	Нежилое помещение
Текущее использование	Используется как нежилое помещение
Сегмент рынка	Рынок нежилых зданий объектов складского назначения

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

улучшенного.

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

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

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

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

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

Юридическая (законодательная) разрешенность:

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в

области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое. Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

Физическая возможность:

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

Экономическая целесообразность:

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

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.

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

2. Факторы, влияющие на предложение.

- Количество конкурирующих объектов.
- Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

3. Основные характеристики конкурирующих объектов:

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

4. Выбор целевого рынка.

- Определение круга потенциальных пользователей объекта.

- Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования.

Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:

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

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

Максимальная эффективность (доходность):

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

Для 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. НЭИ будет вариант максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

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

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

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ 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. Доклад «Социально-экономическое положение Ивановской области в январе-феврале 2025 года», ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области: Иваново, 2025.
3. Под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2025 год.
4. Под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые права. Скидки на торг.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2025 год.
5. Под редакцией Лейфера Л.А. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2025 год;
6. Справочник оценщика «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ» 2020 г.;
7. <http://www.statrelt.ru>;
8. Данные интернет сайтов: <http://www.irbn.ru/>; <https://www.avito.ru>, <https://cian.ru/> и др.

Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611).
9. Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Свод стандартов оценки Русского общества оценщиков ССО РОО 2022.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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:

- Свидетельство о государственной регистрации права от 14.01.2016 г.
- Технический паспорт здания гаража, склада по состоянию на 21.02.2012 г.

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

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД,

ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ

Основные социально-экономические показатели Российской Федерации в 2024 г.

Объем ВВП

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года¹ (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

Динамика ВВП



Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г2).

При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.



Обрабатывающие производство

Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%.

В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.



Строительство

Рост объема строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году.

В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

**Динамика объема работ, выполненных
по виду деятельности "Строительство"¹⁾
в % к среднемесячному значению 2021 года**



*1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+".
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.*

В декабре 2024 г. возведено 3,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 13,8 тыс. жилых домов. Всего построено 245,1 тыс. новых квартир.

В 2024 г. возведено 14,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 461,3 тыс. жилых домов. Всего построено 1358,9 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 62,3 млн кв. метров, или 57,8% от общего объема жилья, введенного в 2024 году.

**Динамика ввода в действие жилых домов¹⁾
в % к среднемесячному значению 2021 года**



*1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+".
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.*

Торговля

Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA.



Оборот оптовой торговли в 2024 г. составил 157 237,5 млрд рублей, или 106,8% (в сопоставимых ценах) к 2023 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,9% оборота оптовой торговли.

Доходы

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее.

Источник:

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf>;

https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiysko_y_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

ЭКОНОМИКА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ²

За отчетный 2024 год по сравнению с 2023 годом по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области (далее - Ивановостат) социально-экономическую ситуацию Ивановской области можно охарактеризовать следующими показателями.

По предварительным данным Ивановстата за 2024 год индекс промышленного производства (далее - ИПП) составил 102,9%, объем отгруженной продукции промышленности - 404,8 млрд рублей.

Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в 2024 году составил 28,4 млрд рублей, или 98% к уровню 2023 года в сопоставимых ценах. Индекс производства продукции растениеводства составил 92,9%, продукции животноводства - 101,7%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в 2024 году сократился на 27,3% и составил 53,5 млрд рублей. За счет всех источников финансирования введено в действие жилых домов общей площадью 460,2 тыс. кв. м.

² <https://1000inf.ru/pr-29072025-1.docx>

Среднегодовой индекс потребительских цен (далее - ИПЦ) за 2024 год вырос на 8,6% к уровню 2023 года, продовольственные товары подорожали на 9,2%, непродовольственные товары - на 6,6%, цены на услуги выросли на 10,8%.

Оборот розничной торговли вырос на 3,1% в сопоставимых ценах и составил 287,7 млрд рублей. Рост показателя связан с ростом продаж продовольственных товаров на 1% и непродовольственных товаров - на 5,4% по сравнению с 2023 годом.

Объем платных услуг, оказанных населению Ивановской области, составил 68,2 млрд рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня 2023 года на 2,7%.

По предварительным данным объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования составил 70,2 млрд рублей или 93,7% к 2023 году в сопоставимых ценах.

Номинальная заработная плата за 2024 год увеличилась на 18,6% до 49722,5 рублей, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 109,2%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.01.2025 составил 0,2% (на 01.01.2024 - 0,3%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в 2024 году сократился на 27,3% и составил 53,5 млрд рублей.

В соответствии с Прогнозом-2027 значение данного показателя на 2024 год оценивалось со снижением на 6,8%. На снижение значения показателя повлияло охлаждение активности в строительстве, высокая стоимость материалов, конструкций и изделий, высокий процент коммерческих кредитов, сокращение программ льготной ипотеки.

При разработке прогнозных показателей учитывалась реализация мер, предусмотренных государственными программами Ивановской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ивановской области», «Формирование современной городской среды», «Развитие образования и науки Ивановской области» и комплексной государственной программой Ивановской области «Комплексное развитие сельских территорий Ивановской области».

В 2025 году ожидается снижение объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», на 10,7%, что составит порядка 49,3 млрд рублей.

В 2026 году прогнозируется, что показатель составит 96,5 - 100% в сопоставимых ценах по консервативному и базовому вариантам, объем достигнет порядка 50,3 - 51,9 млрд рублей по консервативному и базовому вариантам настоящего Прогноза соответственно.

В период 2027 - 2028 годов показатель прогнозируется в пределах от 100 до 100,4% - по консервативному варианту и от 100,5 до 101,2% - по базовому варианту настоящего Прогноза. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», вырастет с 52,7 - 55,3 млрд рублей в 2027 году, до 54,6 - 57,6 млрд рублей в 2028 году по консервативному и базовому вариантам настоящего Прогноза соответственно.

В 2024 году в Ивановской области за счет всех источников финансирования введено в действие жилых домов общей площадью 460,2 тыс. кв. м, что составляет 89,9%, к уровню 2023 года.

За 5 месяцев 2025 года введено в эксплуатацию 276,1 тыс. кв. м жилья.

В 2025 году ввод в действие жилых домов оценивается в размере 398 тыс. кв. м жилья.

К 2028 году прогнозируется достижение показателя по вводу жилья на уровне 510 тыс. кв. м.

Малое и среднее предпринимательство

По информации Федеральной налоговой службы, количество малых и средних предприятий (далее - МСП), включая микропредприятия (с учетом индивидуальных предпринимателей), в Ивановской области по состоянию на 10.01.2025 составило 43,3 тыс. единиц. По сравнению с Прогнозом-2027 значение показателя «Число малых и средних предприятий, включая микропредприятия» увеличилось на 348 ед. за счет роста числа индивидуальных предпринимателей в связи с активным участием региона в реализации комплекса мер поддержки сектора МСП.

Основными видами экономической деятельности предприятий малого и среднего бизнеса в Ивановской области являются: торговля, обрабатывающие производства, строительство. Доля МСП в ВРП Ивановской области составила за 2023 год 37,6%.

В 2024 году среднесписочная численность работников на предприятиях малого и среднего бизнеса составила 110,9 тыс. человек, снижение на 3% по сравнению с предыдущим годом, в основном за счет уменьшения количества юридических лиц.

Оборот субъектов МСП в 2024 году составил 691,8 млрд рублей, увеличившись на 8,7% по сравнению с 2023 годом и на 5,6% в сравнении оценочными данными Прогноза-2027, что связано в первую очередь с ростом цен.

С целью создания благоприятных условий для поддержания стабильной работы субъектов МСП осуществлялась реализация мероприятий по развитию инфраструктурной поддержки малого и среднего бизнеса на территории региона.

Автономной некоммерческой организацией «Центр развития предпринимательства и поддержки экспорта Ивановской области» (далее - Центром «Мой бизнес») реализовывались меры по расширению доступа субъектов МСП к льготному финансированию, в том числе к федеральным программам льготного кредитования, гарантиям, лизингу, реализуемых АО «Корпорация «МСП» и АО «МСП Банк» в режиме «одного окна» через некоммерческую микрокредитную компанию «Ивановский фонд поддержки предпринимательства» (далее - Фонд).

Количество обращений субъектов МСП в Центр «Мой бизнес» за 2024 год составило 12 894, в том числе по направлениям поддержки: по экспорту – 1 602, сельскому хозяйству – 1 096, по финансовой поддержке - 870.

За 2024 год Центром «Мой бизнес» было проведено более 80 мероприятий (семинары, вебинары, тренинги, круглые столы, мастер-классы по различной тематике), а также оказано более 5,5 тысяч услуг субъектам МСП и начинающим предпринимателям, государственную поддержку получили более 5,4 тысяч субъектов МСП и самозанятых граждан.

На базе Центра «Мой бизнес» функционируют две организации, которые оказывают финансовую поддержку бизнесу: Фонд и Автономная некоммерческая организация «Центр гарантийной поддержки Ивановской области» (далее - Центр).

В 2024 году Фондом было выдано 320 микрозаймов на сумму 451 млн рублей, Центром предоставлено 67 поручительств на сумму 738,7 млн рублей, что позволило освоить предпринимателям кредиты в объеме 2,4 млрд рублей (за 2023 год было выдано 319 микрозаймов на сумму 454 млн рублей, 158 поручительств на сумму 1 228,4 млн рублей, что позволило привлечь предпринимателям кредиты в объеме 2 846,6 млн рублей).

Одним из направлений финансовой поддержки субъектам МСП является предоставление грантов на реализацию проекта субъектам МСП, осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, а также молодым предпринимателям.

В 2024 году грантовая поддержка оказана 5 предпринимателям на общую сумму 2,3 млн рублей.

В 2024 году Центр «Мой бизнес» обеспечил размещение и продвижение продукции субъектов МСП и самозанятых граждан на электронных торговых площадках.

В 2024 году специалисты АНО «Центр поддержки экспорта» работали по расширению международных каналов сбыта и выводу на экспорт предприятий Ивановской области. Субъектами МСП региона в АНО «Центр поддержки экспорта» за 2024 год предоставлено 328 благодарственных писем от 49 организаций. По состоянию на 31.12.2024 по этим благодарственным письмам отгружено товаров на сумму 13,1 млн долл. США в 20 зарубежных стран.

Оказано 80 консультаций по мерам государственной поддержки по линии сельского хозяйства.

Кроме того, в целях поддержки сектора МСП в регионе продолжалась реализация мер налогового стимулирования, установленных региональным законодательством («налоговые каникулы» для впервые зарегистрированных индивидуальных предпринимателей, пониженные налоговые ставки при применении упрощенной системы налогообложения, меры по развитию патентной системы налогообложения, применяемой индивидуальными предпринимателями).

Так, до конца 2025 года продлено действие пониженных налоговых ставок для организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения (далее – УСН), с налоговой базой «доходы, уменьшенные на величину расходов» в размере 5% и с налоговой базой «доходы» в размере 4%. Кроме того, 2025 году пониженные ставки применяются также для организаций, имеющих статус «социальное предприятие». Для предпринимателей, перешедших с 2021 года с единого налога на вмененный доход на УСН с видом деятельности «розничная торговля», на 2025 год также установлена пониженная ставка 10% при выборе налогооблагаемой базы «доходы, уменьшенные на величину расходов». В регионе до 01.01.2027 действуют «налоговые каникулы» (ставка 0%) для впервые зарегистрированных индивидуальных предпринимателей, применяющих специальные налоговые режимы (УСН или патентную систему налогообложения) и осуществляющих деятельность в производственной, социальной, научной и бытовой сферах. В регионе установлены понижающие коэффициенты к размеру потенциального дохода для предпринимателей, пользующихся патентной системой налогообложения, уменьшающие размер налога на 40% для предпринимателей осуществляющих деятельность в муниципальных районах Ивановской области, и на 10% - за пределами городского округа Иваново.

Общий объем поступлений в бюджет Ивановской области по специальным налоговым режимам за 2024 год составил 9,2 млрд рублей (+52,1% к уровню 2023 года).

В плановом периоде на территории Ивановской области продолжится реализация мероприятий, направленных на поддержку МСП в рамках регионального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», соответствующего федеральному проекту, входящему в состав национального проекта «Эффективная и конкурентная экономика». Будет продолжена работа по оказанию услуг субъектам предпринимательской деятельности организациями Ивановской области, образующими инфраструктуру поддержки субъектов МСП и совершенствованию регионального законодательства, регулирующего сферу применения специальных налоговых режимов.

По оценке в 2025 году количество субъектов МСП, включая микропредприятия, на территории региона составит 43,8 тыс. единиц со среднесписочной численностью работников 110,6 тыс. человек, оборот субъектов МСП ожидается на уровне 712,5 млрд рублей.

В плановом периоде 2026 - 2028 годов значения показателей, характеризующих сектор малого и среднего предпринимательства региона, спрогнозированы с учетом регуляторных решений со стороны государства, а также факторов, способных повлиять на результаты экономической деятельности в условиях санкционного давления недружественных иностранных государств.

К 2028 году общее количество субъектов МСП, включая микропредприятия, по консервативному варианту прогноза составит 44,5 тыс. единиц со среднесписочной численностью работников 110,9 тыс. человек, по базовому варианту настоящего Прогноза - 44,7 тыс. единиц со среднесписочной численностью работников 111,1 тыс. человек.

Планируется увеличение оборота субъектов МСП по консервативному и базовому вариантам прогноза с 730,3 и 731,7 млрд рублей в 2026 году до 756,8 и 762 млрд рублей в 2028 году.

Доля среднесписочной численности работников на предприятиях МСП в общей численности занятого населения за 2024 год составила 26%, в прогнозируемом периоде данный показатель незначительно снизится за счет увеличения прогнозируемого показателя «Общая численность занятого населения в экономике».

Вывод

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости условно подразделяется на следующие сегменты:

- торговая недвижимость;
- офисная недвижимость;
- складская недвижимость;
- производственная недвижимость;
- отдельно стоящие здания, универсального назначения;
- земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса)³.

Каждый сегмент подразделяется на рынок продажи и рынок аренды.

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

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

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов.

1. **Универсальные производственно-складские объекты** — объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

³ Статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

2. **Специализированные высококласные складские объекты** - высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любой вид товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высокотласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высокотласным складским объектам можно отнести также склады классов А и В.

3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещений, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** - объекты, расположенные на придомовой полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки) которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

В соответствии приведенной выше классификацией оцениваемое нежилое помещение относится к группе рынка производственно - складской недвижимости, к подгруппе – **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства**.

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

Анализ рынка коммерческой недвижимости Ивановской области

В соответствии с пунктом 11 ФСО №7 объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Информация считается достаточной в том случае, когда появление новой информации не способно привести к существенному изменению результатов оценки. В этой связи оценщик исследовал рынок в период с 15.02.2026 г. по 15.04.2026 г. в таком источнике информации, как сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).

Выявленные предложения по продаже нежилой недвижимости свободного назначения сведены в таблицу ниже.

Таблица 3: Предложения по продаже нежилой недвижимости свободного назначения, относящихся к одному сегменту рынка с объектом оценки и сопоставимым по ценообразующим факторам

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб/кв.м	Дата
Текст объявления				
1	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Поляковой, 6Б	4405,4	29500,00	21.02.2026
Продается недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Жиделева, д. 31, в составе: а) 53/100 доли в праве общей долевой собственности на здание Административное здание. Назначение: нежилое здание, кадастровый номер 37:24:020127:149, общей площадью 2 661,5 кв. м. б) 53/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 1762 кв. м., кадастровый номер 37:24:020127:149. Имущество не обременено правами третьих лиц, в залоге, споре, под арестом не состоит.				
2	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, мкр. Хуторово, ул. Жиделева, 31	2661,5	16796,00	21.02.2026
Продам недостроенное административное здание на улице Шуйской перекресток с Лежневской. Выстроены: подвал 200 кв.м., первый этаж 200 кв. м. По проекту 3 этажа (+мансарда). Коммуникации подведены, разрешение на строительство получено, проект утвержден. Земля (6 сот) в собственности.				
3	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, Шуйская ул., 14	400	37500,00	21.02.2026
Здание имеет 3 этажа общей площадью 1700,5 кв метров, расположено на земельном участке площадью 2014 кв метров. Участок находится в собственности продавца. Кадастровый номер здания: 37:24:010110:97. Кадастровый номер земельного участка: 37:24:010110:435. Эл мощность: 107 кВт. Имеется возможность увеличения электрической мощности, ТП находится в собственности.				

Теплоснабжение: договор с ПАО Т Плюс. Водоснабжение: договор с АО "Водоканал". Здание расположено в центре города. К зданию есть проход с ул. 10 Августа. Рядом много общественных учреждений. Здание расположено буквой Г, имеет несколько отдельных входов, в том числе со двора. Перед зданием и во дворе есть автомобильные парковки, расположенные на собственном земельном участке. Отдельные входы на 1 этаж, несколько санузлов на каждом этаже, планировка позволяют удобно разделить помещения на отдельные блоки. В данный момент все помещения сданы в краткосрочную аренду. Возможна продажа отдельных помещений.				
4	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский ,мкр. Балино, ул. 1-я Балинская,7	740	47284,00	27.02.2026
Продажа административно-офисного здания, расположенного по адресу: город Иваново, проспект Ленина, дом 94 (бывшее здание № ИОТ). Месторасположение: Уникальность расположения здания выделяется сверхинтенсивным пешим и автомобильным потоком т.к. проспект Ленина это самый-самый центр Иваново, где сосредоточена активность городской жизни. Здание 1967 года постройки общей площадью 4 722,6 кв. м; - 5 надземных этажей и подвал в том числе: - 1 подвал 383,8 м; - стены кирпичные, собственности Земельный участок для размещения в административных зданиях. - ВРИ - коммуникации частями). Все Стоимость объекта 170 мил. рублей (возможна продажа этажами или С Уважением, представитель собственника.				
5	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, просп. Ленина,94	4722,6	35998,00	27.3.2026
Это уникальная возможность приобрести в собственность просторное здание, идеально подходящее для реализации самых смелых бизнес-идей! Представьте себе: более 5231 квадратных метров пространства, расположенного на трех этажах, полностью готовы к тому, чтобы стать плацдармом для вашего успеха. Благодаря отдельному входу и наличию всех необходимых коммуникаций, вы сможете немедленно приступить к реализации своих планов, не теряя времени на дополнительные согласования и подкл чения. Расположение объекта еще одно неоспоримое преимущество. Хорошая транспортная доступность позволит вашим клиентам и сотрудникам без труда добираться сюда из любой точки города. А окружающая инфраструктура, сочетающая жилые дома, административные и торговые здания, гарантирует высокий пешеходный и автомобильный трафик. Это оптимальное место для развития вашего бизнеса, привлечения новых клиентов и укрепления позиций на рынке. Не упустите свой шанс стать владельцем этого перспективного объекта! Здание находится в удовлетворительном техническом состоянии, что позволит вам сэкономить на ремонтных работах и сосредоточиться на развитии своего дела. Представьте, какие горизонты откроются перед вами: офисный центр, торговый комплекс, образовательное учреждение или multifunctional бизнес-центр выбор за вами! Потопните, предложение ограничено! Инвестируйте в будущее своего бизнеса уже сегодня! Приобретение этого здания это не просто покупка недвижимости, это инвестиция в ваш успех и процветание. Не упустите уникальную возможность, которая может изменить вашу жизнь!				
6	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, Посадский пер.,8	5231,3	26476,00	29.03.2026
Продается 3-х этажное здание с участком 4.5 сот в собственности. Также в объект входит смежный участок с ветхим домом (участок 4.5 сот в аренде с возможностью выкупа). Общая площадь территории около 9 сот. Выезд на параллельные улицы. Две парковки. Здание полностью сдано в аренду. Продажа с НДС 20%. Год назад полностью проведена ревизия и ремонт системы отопления и электричества. В здании две бани с бассейнами в полностью рабочем состоянии. Очень удобный подъезд с двух параллельных улиц.				
7	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, мкр. Нежданово, ул. Кузнецова,127	735	54422,00	29.03.2026
Продается отдельно стоящее двухэтажное здание под авто мастерскую. Проведен трехфазный ток. Документы на собственность земли и строения в порядке.				
8	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, Огородная ул.,5	70	28572,00	05.04.2026
Арт. 68064197 Здание 3-х этажное 840,7 кв.м., идеально расположено вдоль проезжей части (1-я линия) в центре г. Иваново. Рядом несколько остановок общественного транспорта, ж/д вокзал. Коммуникации:- вода и канализация от городских сетей; отопление- индивидуальное газовое; электричество мощностью 150 кВт; система вентиляции и кондиционирования, пожарно-охранная сигнализация; вход с фасада и боковые пожарные входы. Два земельных участка 906 кв.м. и 539 кв.м. в собственности, вид разрешенного использования: Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров. Здание подойдет под различные виды деятельности, по документам наименование: здание, назначение: нежилое. Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас! Радые будем ответить на все ваши вопросы.				
9	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, ул. Карла Маркса,4	840,7	51148,00	10.03.202
ПРЯМОЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКА В МОСКВЕ Вашему вниманию к продаже предлагается ТЦ 9 КВАДРАТОВ (бывшее здание Камвольного комбината 1963 г.п.). 4х этажное здание (4ый этаж чердачный/технический) общей площадью 4262 м.кв. (этажа 1430 м.кв.) расположено первой линией по улице Кукольниковых - месторасположение обеспечивает ТЦ транспортную доступность и увеличивает коммерческую привлекательность данного объекта. 5 отдельных входов (стрит-ритейл) с фасадной части ТЦ и основной вход в здание под козырьком. 2 эскалатора, грузовой лифт и 2 зоны разгрузки с фасадной и задней части здания с подъездом грузового транспорта. Открытая наземная парковка, порядка 11 работающих помещений в аренде только на первом этаже.				

Здание оборудовано системой кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляцией, пожаро-охранной сигнализацией, все коммуникации центральные. Мощность 300 кВт. Земельный участок площадью 3172 м.кв. находится в аренде, вид разрешенного использования: для размещения административных зданий. В собственности у юридического лица 10 лет. Стоимость объекта привязана к курсу доллара и в связи с этим может отличаться от цены в объявлении. Просмотр по предварительной договоренности, вопросы по телефону. Звоните !				
10	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. Кукуновских, 141	4262,2	42232,00	10.03.2026
ПРЯМОЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКА В МОСКВЕ Вашему вниманию к продаже предлагается ТЦ 9 КВАДРАТОВ (бывшее здание Камвольного комбината 1963 г.п.). 4х этажное здание (4ый этаж чердачный/технический) общей площадью 4262 м.кв. (этажа 1430 м.кв.) расположено первой линией по улице Кукуновских - месторасположение обеспечивает ТЦ транспортную доступность и увеличивает коммерческую привлекательность данного объекта. 5 отдельных входов (стрит-ритэйл) с фасадной части ТЦ и основной вход в здание под козырьком. 2 эскалатора, грузовой лифт и 2 зоны разгрузки с фасадной и задней части здания с подъездом грузового транспорта. Открытая наземная парковка, порядка 11 работающих помещений в аренде только на первом этаже. Здание оборудовано системой кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляцией, пожаро-охранной сигнализацией, все комму. кации центральные. Мощность 300 кВт. Земельный участок площадью 3172 м.кв. находится в аренде, вид разрешенного использования: для размещения административных зданий. В собственности у юридического лица 10 лет. Стоимость объекта привязана к курсу доллара и в связи с этим может отличаться от цены в объявлении. Просмотр по предварительной договоренности, вопросы по телефону. Звоните !				

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и правилам нормального распределения. Для проверки этих условий был вычислен: коэффициент вариации, допустимое значение которого, как правило, устанавливается в пределах 33%. Коэффициентом вариации случайной величины называется отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения этой величины к ее математическому ожиданию. Он вычисляется по формуле:

$$K_{\text{вар}} = \frac{\sigma}{\chi} * 100\%, \text{ где:}$$

$K_{\text{вар}}$ – искомый показатель;
 σ – среднее квадратичное отклонение;
 χ – средняя величина.

Результаты определения коэффициента вариации до производимых расчетов рассчитаны с помощью программы Microsoft Excel. Значения цен до производимых расчетов по объектам-аналогам с № 1 по № 10 представляют собой однородную выборку. Поскольку коэффициент вариации не превышает предельное значение для однородных выборок, установленное в размере 33%.

Таблица 4:

Количество аналогов	10
Стандартное отклонение	11 945,79
Среднее арифметическое	36 992,8
Коэффициент вариации	32%

Следует отметить, что нестабильная экономическая ситуация оказывает давление на колебание цен на рынке коммерческой недвижимости. В период неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, условия меняются динамично. В связи с этим находит подтверждение влияния указанных условий на разницу полученной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета и величины кадастровой стоимости, определенной в предыдущий период.

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

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

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

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

На разброс стоимости, как правило, влияют следующие факторы:

НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

- Торг (скидка) к ценам предложений;
- Условия финансирования и условия продажи;
- Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки;
- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Локальные характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта:
 - вид использования;
 - тип объекта;
 - этаж расположения;
 - отдельный вход;
 - площадь;
 - состояние отделки;
- и другие факторы, учитывающие особенности объекта.

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

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Условия финансирования и условия продажи

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

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

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

Расчет поправки на дату продажи/ дату предложения:

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Местоположение и окружение

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

Вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. Согласно данным справочника Лейфера Л.А. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 612, стр. 340 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 612. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены специализированного производственного складского объекта к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,35	1,23 1,37
Отношение удельной цены объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,23	1,23 1,34
Отношение удельной цены специализированного объекта сельскохозяйственного назначения к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,98	0,85 0,71
Отношение удельной цены специализированного объекта придорожного сервиса к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,18 1,26

Тип объекта

В состав важных факторов включен тип объекта: отдельно стоящее здание или встроенное помещение. Стоимость отдельно стоящих зданий и помещений в составе здания различна. Данный фактор необходимо учитывать при подборе аналогов. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 172, стр. 126 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 172. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,82	0,81 0,84

Этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что помещения на первом этаже, как правило, дороже объектов на 2 этаже и выше. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 317, стр. 189 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 317. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Объемы и состав, и удельные стоимости			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подземной части к удельной цене такого же объекта на наземном этаже	0,78	0,76	0,80

Отдельный вход

Данная поправка отражает тот факт, что при наличии отдельного входа, стоимость, как правило, увеличивается. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 47, стр. 66 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 47. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,81	0,84

Площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его стоимость, как правило, снижается. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 143, стр. 108 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 143. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел

Площадь, кв.м.		аналог						
		до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
Объект оценки	до 300	1,00	1,22	1,37	1,85			
	300-500	0,82	1,00	1,12	1,52	1,91		
	500-1000	0,73	0,89	1,00	1,35	1,70		
	1000-5000	0,54	0,66	0,74	1,00	1,26	1,50	1,69
	5000-10000		0,52	0,59	0,80	1,00	1,19	1,34
	10000-20000				0,67	0,84	1,00	1,13
	>20000				0,59	0,74	0,89	1,00

Состояние отделки

Состояние отделки внутренних помещений производственно-складских объектов оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 512, стр. 290 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 512. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

городам России, на границы доверительных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,56	0,55	0,57

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

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Этапы оценки:

В соответствии федеральными стандартами оценки, 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.

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

2. Расчет полной восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости.

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

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

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

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = C3 + ПВС * (1 - И\sum),$$

$$И\sum = 1 - (1 - И_{физ})(1 - У_{фун})(1 - У\epsilon), \text{ где}$$

РС – рыночная стоимость;

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

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

И $\sum$ – суммарный износ;

И_{физ} – физический износ;

У_{фун} – функциональное устаревание;

У ϵ – экономическое (внешнее) устаревание.

В соответствии с ФСО: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

В соответствии с ФСО: затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов; к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход для объекта недвижимости предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

1.методом сравнения продаж;

2.методом валового рентного мультипликатора.

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

Метод валового рентного мультипликатора используется валовый рентный мультипликатор – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому

имуществу с различным назначением. Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

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

С учетом данных факторов, следует вывод о невозможности применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости только в отношении нежилого помещения в рамках настоящей работы.

Доходный подход

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

1.метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

2.метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

3.метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

С учетом нестабильной экономической обстановки и условий высокой неопределённости внешних факторов, расчёт ставки капитализации не совсем корректен.

В условиях высокой неопределённости наибольшее снижение достоверности / рост погрешности результатов расчёта наблюдается у методов доходного подхода к оценке. В ряде случаев от его применения целесообразно отказаться.

На основании вышеизложенного, Оценщик счёл возможным отказаться от использования в настоящей работе доходного подхода.

Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определен одним известным в практике оценочной деятельности подходом – затратным.

Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход

Общая характеристика затратного подхода

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

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

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

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

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

Методика оценки

Реализация затратного подхода в общем случае предполагает следующую последовательность расчетов:

1. Определяется базовая для последующих расчетов стоимость объекта оценки (Сбаз.): полная восстановительная стоимость (ПВС) или полная стоимость замещения (ПСЗ);
2. Определяется величина накопленного износа по объекту оценки:

$$И(н) = И(фз) + И(фц) + И(в), \text{ где:}$$

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

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

$$РС = Сбаз. - И(н)$$

1. Определение стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения объекта оценки:

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

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

При этом возможно применение следующих методов:

- Поиск на рынке нового точного аналога объекта оценки.
- Метод трендов (метод индексации стоимости объекта целиком во времени).
- Поэлементный расчет.
- Метод индексации затрат.
- Расчет по цене однородного объекта.
- Расчет по укрупненным показателям.

В расчетах использовались индексы удорожания стоимости СМР взятые из межрегионального информационно - аналитического бюллетеня «Укрупненные показатели стоимости строительства. «Благоустройство» КО-ИНВЕСТ 2016 года.

Определение ПВС за единицу измерения:

Наименование объекта оценки	Справочник оценщика «Благоустройство» 2016 в уровне цен на 01.01.2016 г.			Основные характеристики объектов (по справочнику)	ПВС, (руб/м)	ПВС, (руб/м ²)	ПВС, (руб/м ³)	ПВС, (руб/шт)
		Длина, м	Диаметр, мм					
Нежилое помещение	гпА3.02.003.0008	-	-	КС-7	-	5 107	-	-

ГАРАЖИ										Этажность: 1		КС-7		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: • Связь и отмостка из бетона. Ворота — дощатые в обшивке из бруса, окрашенные масляной краской / Смотровая яма — основание из бетона, стены бетонные, толщина 200 мм, пол цементный / Внутренняя и наружная отделка — побелка по штукатурке и масляная окраска по кровельной стали ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.										КРОВЛЯ — Сплошная обрешетка из досок / рулонное двухслойное покрытие ПОЛЫ — Деревянные по пролитому раствором щебеню ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Кабели в стальных трубах				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
№3.02.003.0048 Стены каркасно-засыпные, оштукатуренные												Бетон	руб. на 1 м³	4 885
№3.02.003.0050 Стены каркасно-засыпные, обшитые черной кровельной сталью												Бетон	руб. на 1 м³	5 107
ВЫДАЧА	КАРКАС	СТЕНЫ	СТЕНЫ	ПОТОЛКИ	ПОТОЛКИ	ПОТОЛКИ	ПОТОЛКИ	ПОТОЛКИ	ПОТОЛКИ	ПОТОЛКИ	ПОТОЛКИ	ПОТОЛКИ	ПОТОЛКИ	ПОТОЛКИ
ПОД	ПОД	ПОД	ПОД	ПОД	ПОД	ПОД	ПОД	ПОД	ПОД	ПОД	ПОД	ПОД	ПОД	ПОД
1074,70	1318,93			587,34	293,09	390,80	287,34	586,19					146,55	4884,94
22,00%	27,00%			71,00%	6,00%	8,00%	11,00%	12,00%					2,00%	100,00%
1072,47	1481,03			510,71	306,41	459,63	510,71	612,85					153,21	5107,50
21,00%	28,00%			70,00%	6,00%	9,00%	10,00%	12,00%					3,00%	100,00%

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

$$K_{\text{терр-эк}} = K_{\text{рег-эк}} * K_{\text{зон-эк}}$$

где

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

Для Ивановской области для класса конструктивных систем КС-7 соответствует коэффициент 0,87.

Наименование объекта оценки	Источник информации	ПВС, (руб/шт, м²)	$K_{\text{терр-эк}}$	ПВС с учетом поправки, (руб/шт)
Нежилое помещение	Справочник оценщика «Благоустройство» «КО-ИНВЕСТ» 2016 г.	5 107	0,87	4 443

4.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2016 года

Экономические районы, края, области	КЛАССЫ											
	С конструктивными системами преимущественно из:											
	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы
	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы
	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы	каркасно-засыпные системы
КЛАССЫ КОНСТРУКТИВНЫХ СИСТЕМ												
КС-1 КС-1А КС-2 КС-3 КС-4 КС-5 КС-6 КС-6А КС-6Б КС-7												
Средний уровень												
Республика Карелия *	0,991	0,913	0,957	1,025	0,990	0,953	0,956	0,951	1,014	1,081		
Республика Коми (вместе с Республикой Удмурт)	1,117	1,094	1,096	0,894	1,029	1,057	1,044	1,046	1,069	1,100		
Республика Саха (Якутия) (вместе с Республикой Чукотка)	1,364	1,234	1,339	1,089	1,054	1,266	1,273	1,271	1,363	1,357		
Архангельская область (вместе с Вологодской областью)	1,087	0,868	1,092	1,034	0,973	0,990	0,982	0,979	1,016	1,145		
Архангельская область (вместе с Вологодской областью)	1,135	1,113	1,286	1,259	1,164	1,205	1,195	1,193	1,235	1,394		
Вологодская область (вместе с Архангельской областью)	0,904	0,795	0,855	0,846	0,832	0,843	0,848	0,878	0,835	0,867		
Мурманская область *	1,157	1,210	1,400	1,080	1,270	1,286	1,285	1,251	1,110	1,216		
Средний уровень												
г. Санкт-Петербург	1,029	0,985	1,063	0,885	1,020	1,030	1,010	1,034	1,034	1,018		
Ленинградская область	1,124	1,069	1,247	0,888	1,007	1,128	1,110	1,102	1,122	1,084		
Новгородская область	0,919	0,880	0,912	0,818	0,850	0,911	0,919	0,925	0,928	0,903		
Псковская область	0,821	0,748	0,779	0,771	0,767	0,789	0,788	0,810	0,848	0,834		
Средний уровень												
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755		
Владимирская область	0,816	0,829	0,786	0,762	0,792	0,842	0,821	0,821	0,846	0,846		
Ивановская область	0,825	0,840	0,832	0,804	0,814	0,813	0,830	0,864	0,840	0,870		

Коэффициент изменения стоимости к дате оценки:

- **Кдата** - индекс изменения стоимости от уровня цен января 2016 г. к ценам даты оценки (по состоянию на 24 апреля 2026 года). Источником сведений является Справочник оценщика «КО-ИНВЕСТ» 2016 г., откуда Оценщиком взята соответствующая информация:

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в
среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)

Данные, не предназначены для совместного использования с изданными серии «Справочник оценщика» и
для пересчета стоимости конкретных объектов.

месц. год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месц. год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.2016 с учетом НДС	Поправки цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.2016 с учетом НДС	Поправки цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.2016 с учетом НДС	Поправки цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.2016 с учетом НДС	Поправки цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,044	89,949	0,421	Март 24	102,163	0,616	135,901	17,857
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	0,244	Июнь 24	154,398	1,305	141,587	4,138
Сентябрь 17	114,178	1,934	85,800	0,285	Сентябрь 24	157,010	1,306	140,819	1,433
Декабрь 17	115,658	1,297	86,066	0,310	Декабрь 24	158,983	1,287	144,510	0,521
Март 18	116,049	0,334	86,095	0,021	Март 25	161,824	1,283	146,999	3,796
Июнь 18	116,723	0,586	80,490	0,000	Июнь 25	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 18	117,325	0,516	94,188	4,143	Сентябрь 25	168,899	4,588	166,902	7,012
Декабрь 18	119,573	1,985	94,248	0,110	Декабрь 25	176,340	4,411	165,788	-0,687
Март 19	120,518	0,791	95,868	1,603	Март 26	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,661	Июнь 26	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 26	187,443	3,952	171,434	0,767
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 26	192,390	2,639	178,832	2,824
Март 20	125,989	0,534	108,908	7,854	Март 27	197,496	2,654	180,548	2,824
Июнь 20	127,826	1,490	106,367	-2,333	Июнь 27	202,763	2,687	185,285	2,624
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,315	Сентябрь 27	208,189	2,678	190,147	2,624
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576	Декабрь 27	213,778	2,683	198,138	2,824
Март 21	129,588	0,612	111,484	1,054	Март 28	219,622	2,688	200,750	2,624
Июнь 21	133,503	3,967	111,921	0,393	Июнь 28	225,428	2,691	205,519	2,624
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,615	Сентябрь 28	231,496	2,691	210,902	2,624
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,413	Декабрь 28	237,722	2,830	216,438	2,624
					Март 29	244,108	2,687	222,115	2,624
					Июнь 29	250,856	2,882	227,945	2,624

Перевод стоимости относительно настоящего к интересующему периоду осуществлен путем деления коэффициентов соответствующего периода (22.04.2026 г.) на коэффициент соответствующего периода - 01.01.2016 г.:

$$219,522/111,327=1,97 \text{ (округленно)}$$

Наименование объекта оценки	ПВС, (руб/шт, м²)	Кдата	ПВС с учетом поправки, (руб/м²)	Объект оценки, м²	ПВС или ПСЗ объекта оценки, (руб)
Нежилое помещение	4 443	1,97	8 753	53,0	463 909

2. Определение накопленного износа объекта оценки

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

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

$$\text{ИНАК} = \text{УФиз.И} + \text{НФиз.И} + \text{УФУ} + \text{НФУ} + \text{ВУ}, \text{ где}$$

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

Физический износ

Удельные веса конструктивных элементов взяты на основании данных сб. Ко-Инвест "Благоустройство" (2016), таб. ruB3.02.003.0050, стр.46: «Благоустройство. Укрупненные показатели стоимости строительства». В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 - для «гаражи» (группа капитальности КС-7).

Расчет физического износа нежилого помещения

Элементы	Признаки износа	Уд. вес элемента	Физический износ элемента	Физический износ объекта
Фундаменты (подземная часть)	Удовлетворительное	21,00%	58,00%	12,18%
Каркас	-	-	-	-
Стены наружные, возможна отделка	Удовлетворительное	29,00%	58,00%	16,82%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	-	-	-	-
Перекрытия и покрытие	-	-	-	-
Кровли	Предельное	10,00%	100,00%	100,00%
Лестницы, балконы, лоджии	-	-	-	-
Проемы	Отсутствуют	6,00%	100,00%	6,00%
Полы	Отсутствуют	9,00%	70,00%	6,30%
Внутренняя отделка	Неудовлетворительное	10,00%	80,00%	8,00%
Прочие конструкции	Отсутствуют	12,00%	100,00%	12,0%
Особостроительные работы, лифты	-	-	-	-
Отопление, вентиляция и кондиционирование	-	-	-	-
Водоснабжение и канализация	-	-	-	-
Электроснабжение и освещение	Отсутствуют	3,00%	100,00%	3,00%
Слаботочные системы (радио / телефон)	-	-	-	-
Прочие системы и спец.оборудование	-	-	-	-
Итого		100,00%	X	74,3%
Физический износ		100,00%	X	74,00%

Функциональное устаревание

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

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

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

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

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

Причинами функционального устаревания могут быть:

- отсутствие элементов благоустройства или недостаточные объемы (устаревание 1-го рода);

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

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым.

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

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

Приведем формулы для расчета всех видов функционального устаревания:

$$\Phi Y = Y \Phi Y + H \Phi Y, \text{ где}$$

- ΦY - функциональное устаревание;
- $Y \Phi Y$ - устранимое функциональное устаревание;
- $H \Phi Y$ - неустрашимое функциональное устаревание;

$$Y \Phi Y = Y \Phi Y_1 + Y \Phi Y_2 + Y \Phi Y_3, \text{ где}$$

- $Y \Phi Y_1$ - устранимое функциональное устаревание 1-го рода, вызванное отсутствием элементов или недостаточными объемами;
- $Y \Phi Y_2$ - устранимое функциональное устаревание 2-го рода, вызванное наличием морально устаревших элементов благоустройства;
- $Y \Phi Y_3$ - устранимое функциональное устаревание 3-го рода, вызванное наличием избыточных элементов или объемов:

$$H \Phi Y = H \Phi Y_1 + H \Phi Y_2 + H \Phi Y_3, \text{ где}$$

- $H \Phi Y_1$ - неустрашимое функциональное устаревание 1-го рода;
- $H \Phi Y_2$ - неустрашимое функциональное устаревание 2-го рода;
- $H \Phi Y_3$ - неустрашимое функциональное устаревание 3-го рода.

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

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание вызывается факторами, внешними по отношению к объекту оценки, и относится как к земельному участку, так и к некоторым улучшениям. Обычно речь идет либо о местоположении объекта, либо о состоянии рынка недвижимости, либо о каких-либо федеральных или местных ограничениях. Например, расположение в непосредственной близости таких объектов, как казино, крупные магазины, рестораны, больницы и бензоколонки может снижать привлекательность жилья.

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

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

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

Реальная стоимость с учетом накопленного износа определяется по формуле:

$$C \text{ объекта} = (C \text{ п.вост.}) * (1 - \text{И физ.}) * (1 - \text{И функц.}) * (1 - \text{И внеш.}), \text{ где}$$

- $C \text{ п.вост.}$ - полная восстановительная стоимость объекта.
- И физ. - физический износ.
- И функц. - функциональное устаревание.
- И внеш. - внешнее устаревание.

Остаточная стоимость оцениваемого объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	ПВС или ПСЗ объекта оценки, (руб)	Накопленный износ, (%)	ПВС или ПСЗ объекта оценки с учетом износа, (руб)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом 60	463 909	74	120 616
Итого:				120 616

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

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

2. Субъективное взвешивание.

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

$$X = \sum X_i \cdot W_i, \text{ где:}$$

X - искомая средняя взвешенная величина;

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

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

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

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

Обоснование выбора использованных весов

В настоящей работе согласование результатов, полученных различными подходами, не проводилось в связи с тем, что рыночная стоимость объекта оценки определялась одним из подходов.

Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м²)	Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом 60	53,0	120 616	-	-	120 616
Итого:			120 616	-	-	120 616

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

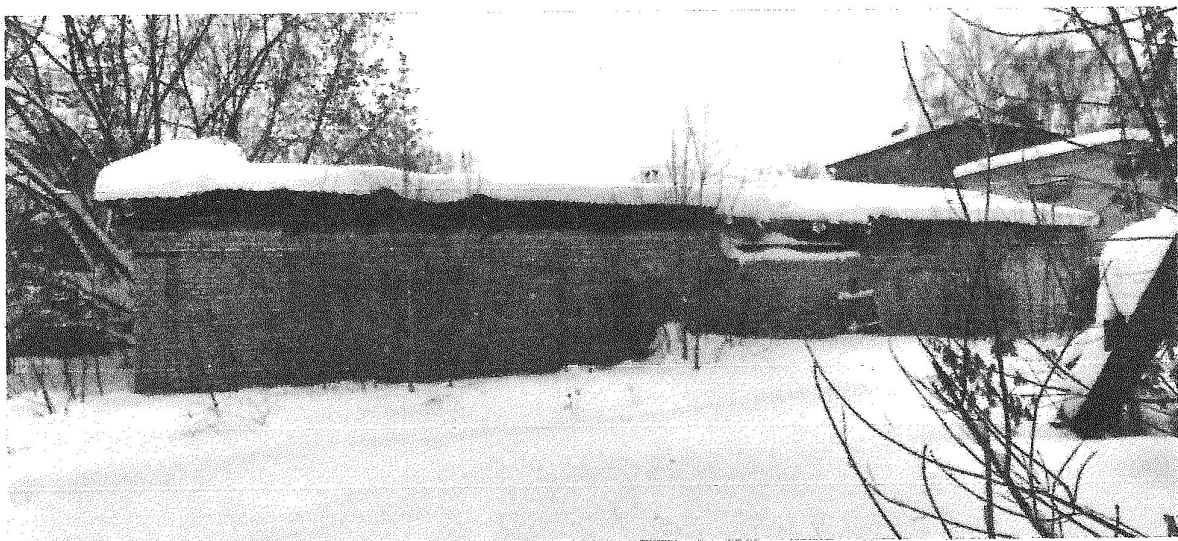
Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта недвижимости, (м²)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом 60	53,0	120 616
Итого:			120 616

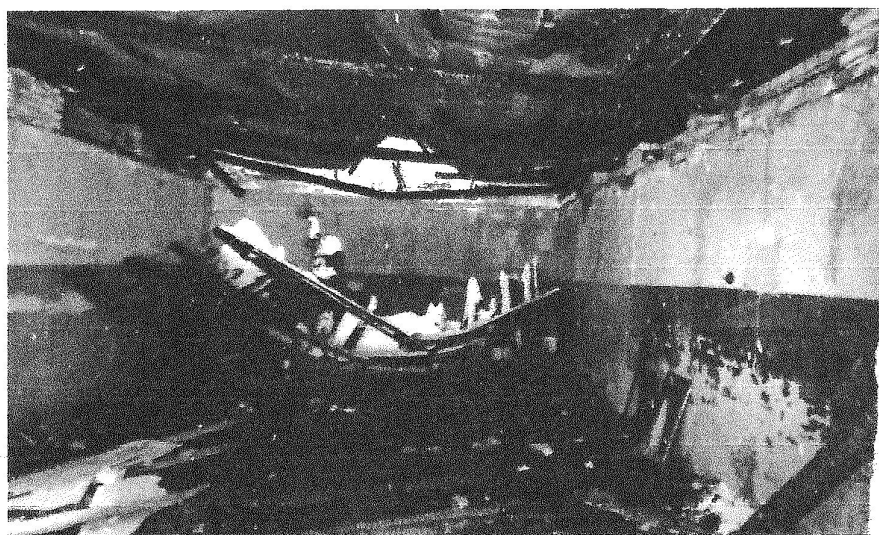
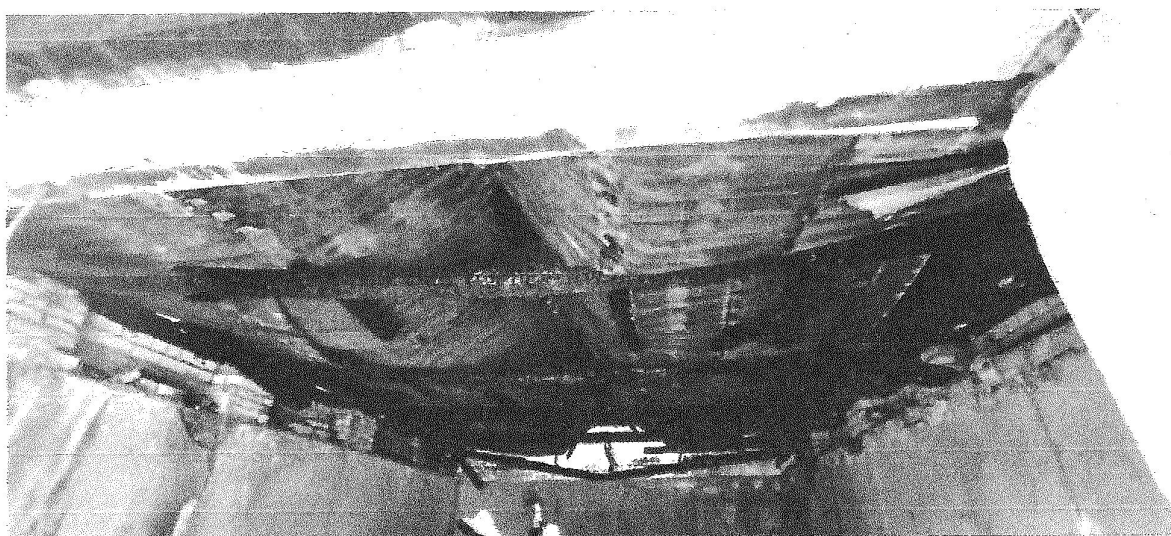
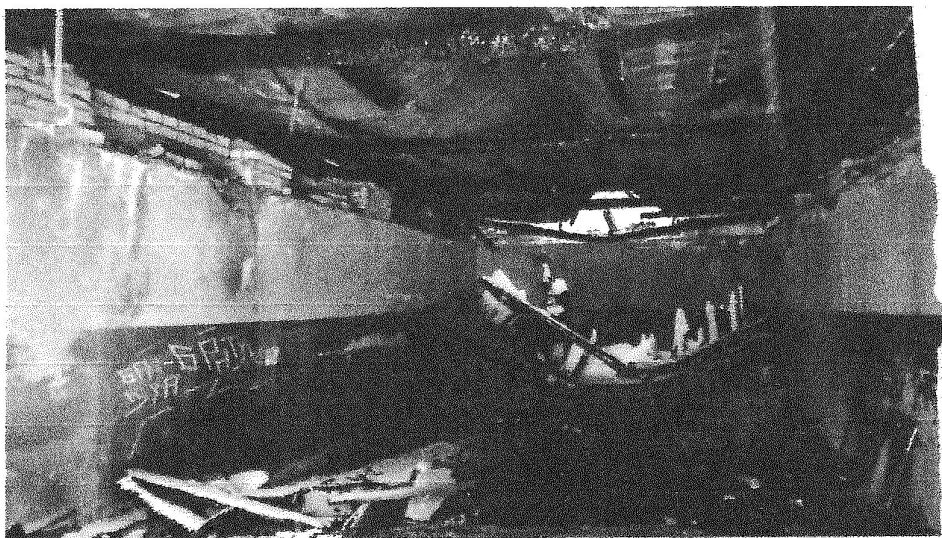
Директор ООО «ПРОФИ»  Виноградова Л.Н.

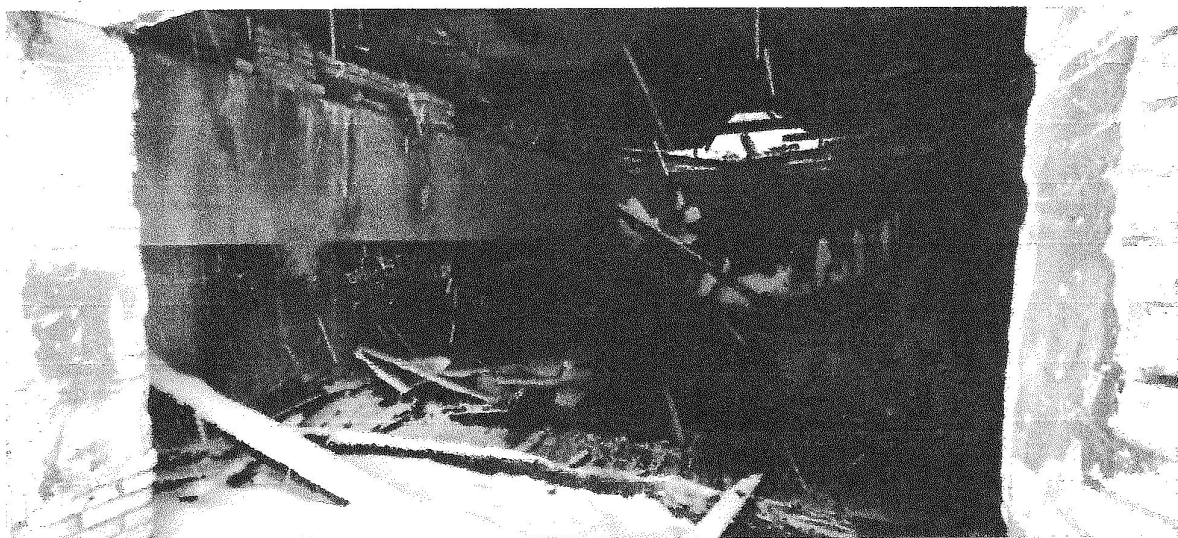
Специалист-оценщик ООО «ПРОФИ»  Виноградова Л.Н.

ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Фотографии объекта оценки.
2. Копия выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.
3. Копии выписок из реестра саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков».
4. Копии страховых полисов по страхованию ответственности оценщиков.









МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Ивановская область

Дата выдачи:

14.01.2016

Документы-основания: • Передаточный акт от 28.07.2015

• Распоряжение Правительства Ивановской области от 19.03.2015 №60-рп "О реорганизации областного государственного бюджетного профессионального образовательного учреждения "Ивановский промышленно-экономический колледж"

Субъект (субъекты) права: ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИВАНОВСКИЙ ПРОМЫШЛЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ", ИНН: 3731022950, ОГРН: 1023700556956

Вид права: Оперативное управление

Кадастровый (условный) номер: 37:24:040136:3094

Объект права: помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 53 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 1, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г.Иваново, ул. Велижская, д.60

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2016 года сделана запись регистрации № 37-37/001-37/019/007/2015-922/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Замятина А. А.

37-37/001-37/019/007/2015-922/1

32. 32. 32.

Agricultural Crops and Livestock Categories and Codes	
Code	Description
100	Cereals
110	Wheat
120	Rice
130	Barley
140	Oats
150	Millet
160	Sorghum
170	Buckwheat
180	Rye
190	Other cereals
200	Legumes
210	Soybeans
220	Peas
230	Lentils
240	Beans
250	Other legumes
300	Oilseeds
310	Sunflower
320	Canola
330	Flax
340	Other oilseeds
400	Vegetables
410	Tomatoes
420	Cucumbers
430	Peppers
440	Onions
450	Garlic
460	Other vegetables
500	Fruits
510	Apples
520	Pears
530	Oranges
540	Lemons
550	Grapes
560	Other fruits
600	Livestock
610	Cattle
620	Pigs
630	Sheep
640	Goats
650	Poultry
660	Other livestock

[illegible][illegible][illegible]

1. Ресурсы данных обследований									
Имя	Фамилия	Пол	Дата рождения	Место рождения	Место жительства	Место работы	Место учебы	Место службы	Место жительства
Иванов	Иван	М	1980	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Петров	Петр	М	1985	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Сидоров	Сидор	М	1990	Новосибирск	Новосибирск	Новосибирск	Новосибирск	Новосибирск	Новосибирск
Климов	Клим	М	1995	Казань	Казань	Казань	Казань	Казань	Казань
Васильев	Василий	М	2000	Волгоград	Волгоград	Волгоград	Волгоград	Волгоград	Волгоград
Попов	Попов	М	2005	Самара	Самара	Самара	Самара	Самара	Самара
Морозов	Мороз	М	2010	Тюмень	Тюмень	Тюмень	Тюмень	Тюмень	Тюмень
Михайлов	Михайл	М	2015	Иркутск	Иркутск	Иркутск	Иркутск	Иркутск	Иркутск
Смирнов	Смирнов	М	2020	Хабаровск	Хабаровск	Хабаровск	Хабаровск	Хабаровск	Хабаровск
Зайцев	Зайцев	М	2025	Владивосток	Владивосток	Владивосток	Владивосток	Владивосток	Владивосток
Кузнецов	Кузнецов	М	2030	Красноярск	Красноярск	Красноярск	Красноярск	Красноярск	Красноярск
Лебедев	Лебедев	М	2035	Омск	Омск	Омск	Омск	Омск	Омск
Новиков	Новиков	М	2040	Брянск	Брянск	Брянск	Брянск	Брянск	Брянск
Осипов	Осипов	М	2045	Магнитогорск	Магнитогорск	Магнитогорск	Магнитогорск	Магнитогорск	Магнитогорск
Романов	Романов	М	2050	Саратов	Саратов	Саратов	Саратов	Саратов	Саратов
Соловьев	Соловьев	М	2055	Томск	Томск	Томск	Томск	Томск	Томск
Тихонов	Тихонов	М	2060	Уфа	Уфа	Уфа	Уфа	Уфа	Уфа
Федотов	Федотов	М	2065	Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийск
Харьков	Харьков	М	2070	Челябинск	Челябинск	Челябинск	Челябинск	Челябинск	Челябинск
Хохлов	Хохлов	М	2075	Якутск	Якутск	Якутск	Якутск	Якутск	Якутск
Цыганов	Цыганов	М	2080	Ижевск	Ижевск	Ижевск	Ижевск	Ижевск	Ижевск
Чайков	Чайков	М	2085	Киров	Киров	Киров	Киров	Киров	Киров
Шаров	Шаров	М	2090	Липецк	Липецк	Липецк	Липецк	Липецк	Липецк
Шевченко	Шевченко	М	2095	Мурманск	Мурманск	Мурманск	Мурманск	Мурманск	Мурманск
Шенников	Шенников	М	2100	Нальчик	Нальчик	Нальчик	Нальчик	Нальчик	Нальчик
Шестаков	Шестаков	М	2105	Орск	Орск	Орск	Орск	Орск	Орск
Шибанов	Шибанов	М	2110	Пенза	Пенза	Пенза	Пенза	Пенза	Пенза
Ширшов	Ширшов	М	2115	Рязань	Рязань	Рязань	Рязань	Рязань	Рязань
Шумов	Шумов	М	2120	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск	Смоленск
Щеглов	Щеглов	М	2125	Тверь	Тверь	Тверь	Тверь	Тверь	Тверь
Щербинин	Щербинин	М	2130	Томск	Томск	Томск	Томск	Томск	Томск
Щербаков	Щербаков	М	2135	Тула	Тула	Тула	Тула	Тула	Тула
Щукин	Щукин	М	2140	Ульяновск	Ульяновск	Ульяновск	Ульяновск	Ульяновск	Ульяновск
Экимова	Экимова	Ж	2145	Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийск	Ханты-Мансийск
Юсупов	Юсупов	М	2150	Хмельницкий	Хмельницкий	Хмельницкий	Хмельницкий	Хмельницкий	Хмельницкий
Яковлев	Яковлев	М	2155	Ярославль	Ярославль	Ярославль	Ярославль	Ярославль	Ярославль

[illegible][illegible][illegible]

ИЗДАНИЕ 2-е
ИСПОЛНЕНИЕ 1-е

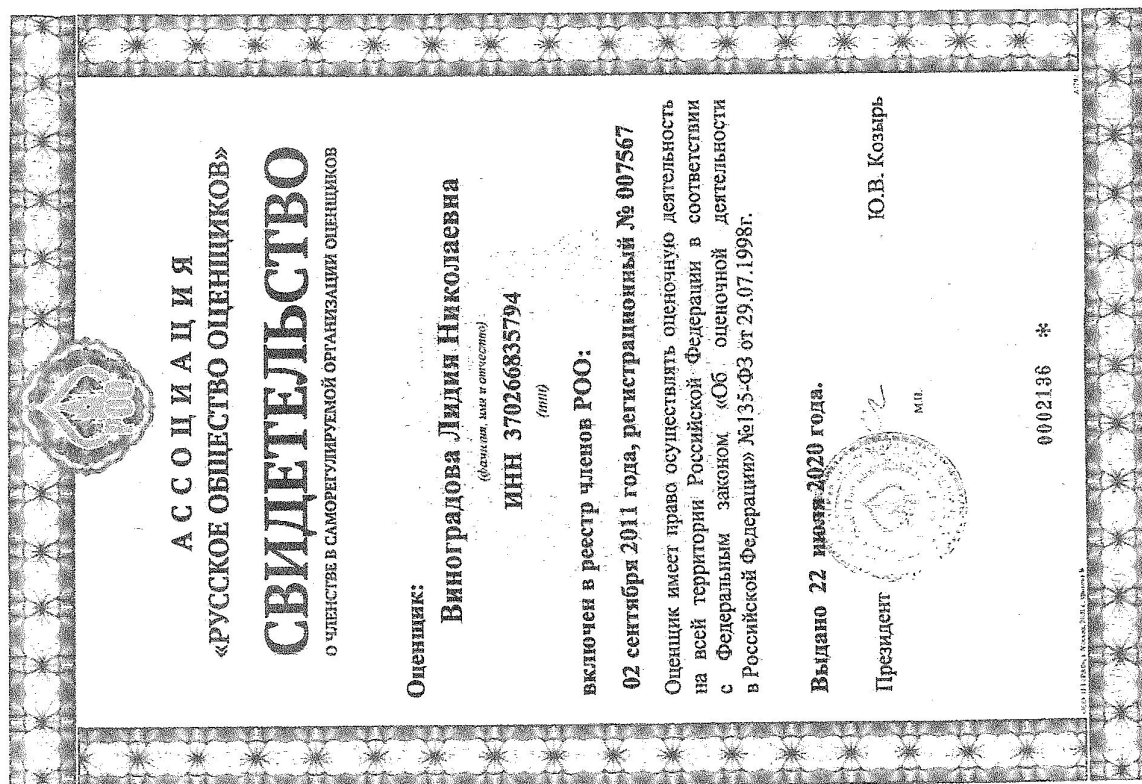


21.04.2023

Е. В. Угодина

С.А. Красченко

[illegible]



Настоящим документом удостоверяется
высшая профессиональная квалификация
«Международные оценочные компании и консалтинг»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОСЫЛЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772401315528

Анну Григорьевну

Москва

Москва

Дата выдачи

12 мая 2014 года

Настоящим документом удостоверяется, что

Высшая квалификация
Лидия Николаевна

прошла обучение по программе
НОВИО "МАСК" по дополнительной
профессиональной программе "Оценочная деятельность"
в объеме 106 часов.

в период обучения участвовала в конкурсе
на получение диплома о повышении квалификации

Полученный балл	Удостоверение
1. Суммарные достижения	72 часа
2. Достижения по выбору	32 часа
1. Итоговый квалификационный экзамен	100 баллов

Подпись руководителя



Подпись

Е.М. Грейгор

И.М. Заваруха

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044294-1 от 20 сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Виноградовой Лидии Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 20 сентября 20 24 г. № 372

Директор А.С. Бункин

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

Средометели: Институт имени Ляда Николасин
Адрес: г. Нишова, ул. Превоскоп, д. 11/19
Телефон: 2402 4290-44
Выход: ОБЗ Октябрьского издания г. Нишова

Диплом о профессиональной переподготовке № ПП-16 754530
 issued on 03.06.2017.
 Read in full at: [www.mosreg.ru/education/education-renewal/](http://www.mosreg.ru/education/education-renewal)

Объектом страхования по договору страхования ответственности от ущерба при осуществлении оной оценок деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценок за обязательства, возникающие вследствие предоставления ущерба заказчику, заказчик несет доверие на проведение оценок, и ввиду этого риску.

Страховые случаи по договору обязательного страхования ответственности владельцев имущества, установленного в законе, могут возникнуть в результате наступления страхового случая или признания страховщиком факта наступления ущерба, вызванного или вызываемого действиями (бездействиями) собственника и результатов нарушения требований федерального законодательства о страховании, стандартов и правил обязательного страхования, установленных федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере страхования, и/или органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере страхования.

Ввиду особенностей: авария по поводу на проведение оценки и при третья лица, которым при этом удалось избежать ее при осуществлении последних оценочной деятельности.

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

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

Настоящий План утверждает **фед. законотворец** № 254-006-015-000/009 от 26.09.2025 г. обязательного исполнения ответственности общества.

Настоящим Полное действие с 27 сентября 2025, по 26 сентября 2026, Настоящим Полное действие вступает в силу в 00 часов 00, следовательно, страховой премия в данном размере не подлежит оплате Страхователем.

[illegible]

СТРАХОВЩИК: Главный инженер: Ивановский отделение МОФ ЦАО «САК ЭНЕРГОБРАНТ» <i>Иванов</i>	СТРАХОВАТЕЛЬ: Виноградова Лидия Николаевна <i>Виноградова</i> Виноградова Л.Н.
--	--

1. $\text{HCO}_2\text{C}(\text{OH})\text{NH}_2$ 2. $\text{HCO}_2\text{C}(\text{OH})\text{NHCH}_3$ 3. $\text{HCO}_2\text{C}(\text{OH})\text{NHC}_2\text{H}_5$

Строительств: ООО «Прогресс»
Адрес: РР, Илчюкская область, город Илчюк, улица 4-я Деревенская, дом 60, офис 59
Банковские реквизиты:
ИНН 3702711095 КПП 370201001
Р/С: 40702810217000021450 в Тюменское отделение № 8654 ПАО «Сбербанк»
К/с: 301018101000000000668 БИК 0470205608

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица является имущественный интерес, связанный с законностью деятельности юридического лица, осуществляющей свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в отношении исполнения обязательств перед третьими лицами, в результате нарушения которых, вследствие наступления страховых случаев, могут возникнуть финансовые трудности и иные неблагоприятные последствия для юридического лица, осуществляющего свою деятельность.

[illegible]

Выгоды и преимущества: заказчик по договору не проводит оценку и не тратит зина, которым привлечен исполнитель. Стоимость услуги оценивается по результатам оценки деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховый тариф, %	Страховая премия, руб.
Р 1000 000 00	0 09	4 500 00

Порядок и сроки оплаты страховых премий: одновременно в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора.

ה'תש"ח

Настоящим Письмо удостоверяет факт заключения договора № 254106-035-000011 от 23.10.2025 г. между ООО «ВЭД» и ООО «СЭВ» на оказание услуг по организации и проведению мероприятий.

Настоящий Закон действует с 23 октября 2025г. по 22 октября 2046г.
Настоящий Закон страхования действует в силу не ранее дня, следующего за днем вступления страхового закона в законную силу на основании расписаний совет Страховника.

Неизменной частью настоящего Полета является:
Договор № 254106-035-000001 от 23.10.2025 с обязательного страхования ответственности юридического лица.
заключенный с застрахователем на протяжении времени.

СТРАХОВЩИК: Т.А.Иванова, заместитель директора ООО «ЭНЕРГОАРИТ» М.П. [подпись]	СТРАХОВАТЕЛЬ: Директор ООО «Профит» М.П. [подпись]
---	---

1870