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 № 69/06/26.

Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 545,2 м^2 нежилого помещения, расположенного по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом № 60.

Срок проведения оценки: С «16» июня 2026 года по «27» июня 2026 года.
Дата составления отчета: «27» июня 2026 года.
Дата определения стоимости объекта оценки: «16» июня 2026 года.
Дата осмотра объекта оценки: «16» июня 2026 года.

-ИВАНОВО 2026 ГОД -

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 3

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 5

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 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. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ 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 36

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 50

ПРИЛОЖЕНИЕ 51

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040136:3093, площадь 545,2 м^2, этаж – 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом № 60.

Состав объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040136:3093, площадь 545,2 м^2, этаж – 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом № 60.

Характеристики объекта оценки:

Оцениваемое помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040136:3093, площадь 545,2 м^2, этаж – 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом № 60 принадлежит на праве собственности Ивановской области, на праве оперативного управления Областному государственному бюджетному профессиональному образовательному учреждению «Ивановский промышленно-экономический колледж», ИНН: 3731022950 на основании:

- Свидетельства о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области от 14.01.2016 г.

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

Оцениваемое помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040136:3093, площадь 545,2 м^2, этаж – 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом № 60 принадлежит на праве собственности Ивановской области, на праве оперативного управления Областному государственному бюджетному профессиональному образовательному учреждению «Ивановский промышленно-экономический колледж», ИНН: 3731022950 на основании:

- Свидетельства о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области от 14.01.2016 г.

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

Цель оценки:

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

Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка

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

Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости

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):

«16» июня 2026 года.

Срок проведения оценки:

С «16» июня 2026 года по «27» июня 2026 года.

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки:

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

2. Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам.

3. В связи с необходимостью определить рыночную стоимость объекта оценки с учетом назначения помещений, входящих в долю каждого сособственника, то итоговая стоимость складывалась из суммы стоимостей площадей разного назначения. А также поскольку здание неотделимо связано с земельным участком, а площадь застройки занимает основную часть земельного участка, то определение стоимости долей здания велось с учетом стоимости земли. То есть стоимость земельного участка входит в стоимость здания, а величина доли в праве включает в себя стоимость земельного участка.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете.

6. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз.

7. Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете.

8. В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.

9. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для дальнейшей продажи в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

Дополнительные частные допущения и ограничения:

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

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

Отсутствуют.

Форма составления отчета об оценке:

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

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

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:

Отсутствует.

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

Отсутствуют.

Форма представления итоговой стоимости:

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

Специфические требования к отчету об оценке:

Отсутствуют.

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

Отсутствует.

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

Отсутствует.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Федеральные стандарты оценки:

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

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

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

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

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

Дополнительно Оценщик руководствовался Сводом стандартов оценки Русского общества оценщиков ССО РОО 2022.

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

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

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

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

3. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. ***Методом оценки*** является последовательность процедур, позволяющая на основе

существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки:

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

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

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

Виды стоимости:

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

1. Предпосылки стоимости включают следующее:

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

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

3) дата оценки;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Общие допущения

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Допущения и ограничения к проведению оценки:

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

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

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

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

Допущения в отношении оцениваемых прав:

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

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете:

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

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

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

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

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Полное наименование:

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 оценщике

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

Показатель	Специалист-оценщик
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим подтверждает Общество с ограниченной ответственностью «Профи» полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Профи» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	РФ, 153043, город Иваново, улица 4-я Деревенская, дом №60, квартира №59, 8(908)560-06-26, E-mail: 9085600626@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет

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

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

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

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

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

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

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

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

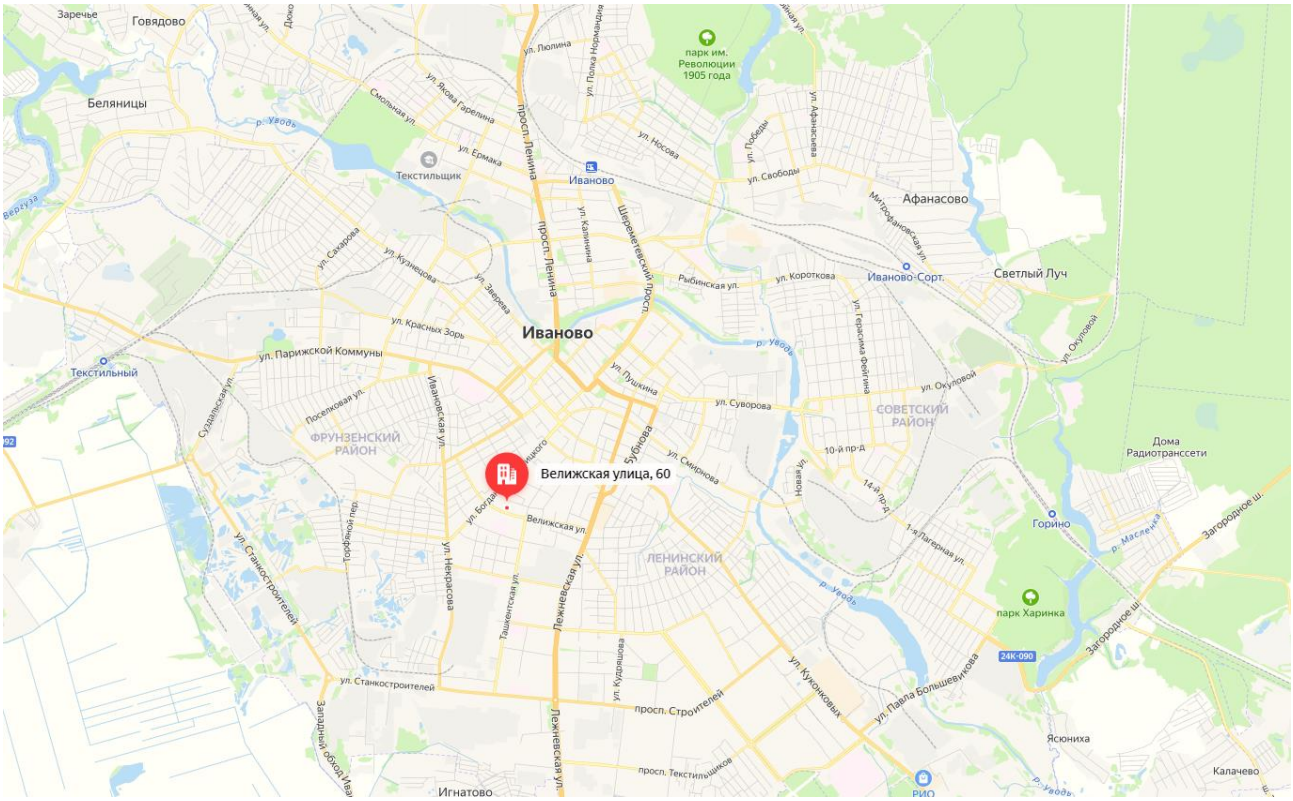
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

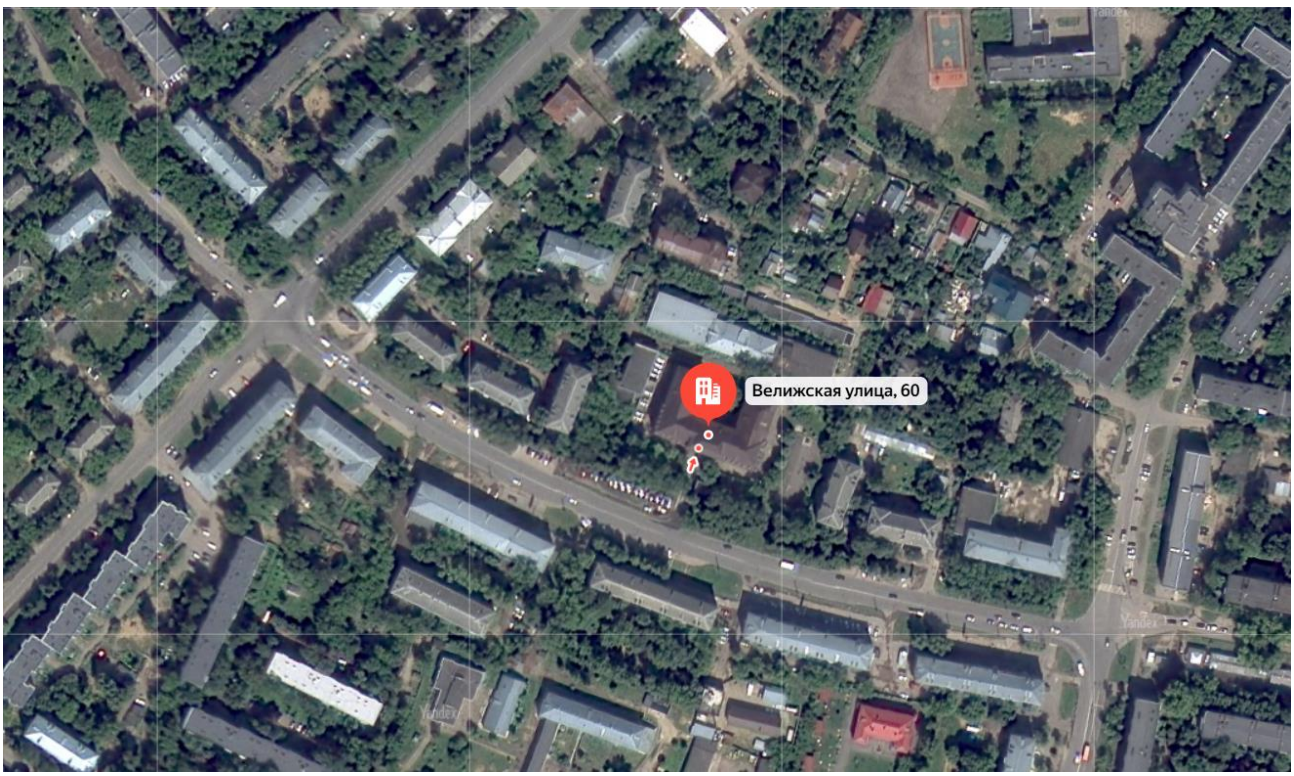
Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Общая характеристика местоположения объекта оценки:	
Место нахождения объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом № 60
Характеристика района	Спальный район города
Транспортная доступность	Средний уровень: внутри квартала
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Расстояние до остановок общественного транспорта, (м)	До 500
Расстояние до ближайшей автодороги, (м)	До 500
Удаленность от центра города, (км)	До 5
Расстояние до автовокзала, (км)	До 10
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
Сведения об имущественных правах объекта оценки:	
Вид права	Собственность
Собственник	Ивановская область
Правоустанавливающие документы	-
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:	
Ограничение (обременение права)	Отсутствуют
Сведения о физических свойствах объекта оценки:	
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	Отсутствуют
Техническое состояние объекта, внешней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Техническое состояние здания предельное: объект, срок эксплуатации которого с даты постройки составляет более 50 лет на дату оценки; состояние внешней отделки оценивается как неудовлетворительное, имеются потертости и трещины на стена и т.п.
Техническое состояние внутренней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Отделка средняя: отделка, выполненная с помощью недорогих отделочных материалов
Техническое состояние инженерных коммуникаций (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Качество коммуникаций неудовлетворительное: физический износ соответствует более 70%
Ремонт (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Текущий ремонт - требуется капитальный ремонт
Сведения об износе объекта оценки:	
Физический износ (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	До 80%
Сведения об устареваниях объекта оценки:	
Функциональное устаревание	Отсутствует

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Внешнее устаревание	Отсутствует

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





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

Общая характеристика помещений:	
Кадастровый (или условный) номер	37:24:040136:3093
Инвентарный номер по техническому паспорту	Нет данных
Литер	Нет данных
Кадастровая стоимость, (руб.)	Нет данных
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Число этажей	2, в том числе подземных 0
Размещение в здании	1 этаж
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	Econom
Классификация производственно-складских помещений	Класс С
Период строительства	1968
Общая площадь по внутреннему обмеру, ($м^2$)	545,3
Общая площадь по наружному обмеру, ($м^2$)	Нет данных
Строительный объем, ($м^3$)	Нет данных
Высота потолков, (м)	До 4,0 м
Наличие парковки, охраны	Имеется
Вход в помещения	С улицы, свободный доступ
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные постройки	Имеются
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
Конструктивная схема:	
Наличие подвала	Имеется
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Каркас	Отсутствует
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Чердачные перекрытия	Железобетонные
Междуэтажные перекрытия	Железобетонные
Надподвальные перекрытия	Железобетонные
Крыша	Совмещенные с перекрытием
Кровля	Гибкая
Полы	Линолеум
Оконные проемы	Лесоматериалы: рамы глухие двойные, остекление простым стеклом
Дверные проемы	Двери: лесоматериалы: филенчатые, распашные, полуторные, наружные и внутренние, из простых пород дерева с окраской
Внутренние отделочные работы:	
Отделка стен	Штукатурка, окраска
Отделка потолков	Побелка
Специальные конструкции:	
Лифты	Отсутствуют
Инженерные коммуникации:	
Система централизованного или автономного отопления	Отсутствует
Система холодного водоснабжения	Отсутствует
Система горячего водоснабжения	Отсутствует
Ванны, душевые кабины	Отсутствует
Система канализации	Центральное, от городской
Система вентиляции	Имеется
Система газоснабжения	Отсутствует
Система электроснабжения	Централизованная, от воздушных электросетей, тип проводки открытая, III категория надежности
Радио	Отсутствует
Телефон	Отсутствует
Телевиденье	Отсутствует
Слаботочные системы:	
Специальные системы	Отсутствуют
Прочие системы и специальное оборудование:	
Система противопожарной безопасности	Имеется
Система охранной безопасности	Имеется
Прочие работы:	
Отделка фасада	Без отделки
Балконы, лоджии	Отсутствуют
Лестницы, пролеты	Железобетонные
Остальное – отмостки, крыльцо, козырьки	Железобетонные

Информация о текущем использовании объекта оценки

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

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

К наивысшей стоимости земли, как свободной;

К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

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

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

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

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

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

Юридическая (законодательная) разрешенность:

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

Физическая возможность:

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

Экономическая целесообразность:

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

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.

Темпы и направление роста (сокращения) населения.

Размеры домашних хозяйств.
Половозрастная структура населения.
Этническая структура населения.
Уровень доходов населения.

2. Факторы, влияющие на предложение.

Количество конкурирующих объектов.
Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

3. Основные характеристики конкурирующих объектов:

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

4. Выбор целевого рынка.

Определение круга потенциальных пользователей объекта.

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

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

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

Максимальная эффективность (доходность):

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

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом

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

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

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

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

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

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

Учитывая юридическую (законодательную) разрешенность, физическую возможность, экономическую целесообразность, максимальную эффективность (доходность), техническое состояние, технические характеристики и месторасположение ОБЪЕКТА оценки – единственно возможным вариантом его

использования является использование в качестве нежилых офисных (свободных) помещений, то есть использование в текущем состоянии.

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

Отсутствуют.

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

Документы и источники информации, используемых при проведении оценки:

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

Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки " Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

9. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611).
10. Свод стандартов оценки Русского общества оценщиков ССО РОО 2022.
11. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости М.2009. – 432 с.

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

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

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

- Свидетельства о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области от 14.01.2016 г.
- Технический паспорт 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

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.

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



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/г1. 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 объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году.

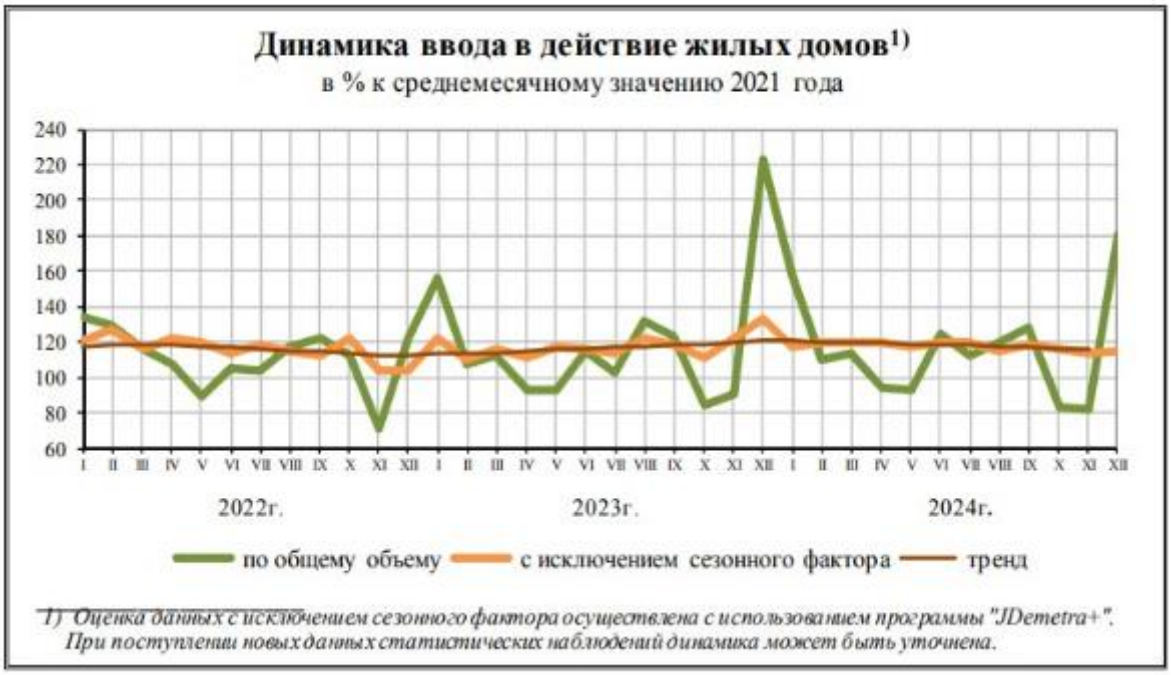
В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.



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.



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/г1 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_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

ЭКОНОМИКА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ[1]

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.

[1] 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.

Объём 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)[2].

Каждый сегмент подразделяется на рынок продажи и рынок аренды.

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

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

Ниже приводится классификация объектов офисного назначения и сходных типов объектов.

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

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

центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

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

b. ***Высококлассные офисы (Офисы классов В***) – чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатация здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной репепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

В соответствии с приведённой выше классификацией оцениваемые нежилые помещения относятся к группе рынка офисной недвижимости, к подгруппе – ***Объекты свободного назначения***.

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

Анализ рынка коммерческой недвижимости Ивановской области

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

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

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

Средняя стоимость объектов схожих с объектом оценки:

Максимальное значение удельного показателя, руб./кв.м.	49 750,00
Минимальное значение удельного показателя, руб./кв.м.	13 334,00
Среднее значение удельного показателя, руб./ кв.м.	34 980,00

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

Исходя из проведенного анализа, можно сделать вывод, что цены предложения к продаже объектов зависят от местоположения, доли полезных площадей в общей площади, соотношении площадей помещений различного функционального состояния, общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений.

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

Предложения к продаже объектов аналогичных оцениваемым на дату оценки:

№ п/п	Адрес местоположения	Дата предложения	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв.м. предложения, руб.	Источник информации
1	Ивановская область, город Иваново, пр-т Ленина, 100	Июнь 2026 года	116,0	3 700 000	31 897,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116_m_7794963951?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXWW1LYkw5SUU0SHVoMDhWIjt9kG5zED8AAAA
2	Ивановская область, г. Иваново, Шереметевский пр-т, 85Г	Июнь 2026 года	99,0	4 800 000	48 485,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_99_m_7756230893?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXWW1LYkw5SUU0SHVoMDhWIjt9kG5zED8AAAA
3	Ивановская область, г. Иваново, пр-т Ленина, 136	Июнь 2026 года	3 600,0	138 000 000	38 333,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3600_m_7285717052?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXWW1LYkw5SUU0SHVoMDhWIjt9kG5zED8AAAA

4	Ивановская область, г. Иваново, ул. Станкостроителей, 1	Июнь 2026 года	400,0	19 900 000	49 750,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_400_m_2116322492?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXWW1LYkw5SUU0SHVoMDhWIjt9kG5zED8AAAA
5	Ивановская область, г. Иваново, ул. Тимирязева, д.58	Июнь 2026 года	225,0	2 000 000	13 334,00	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/317766972/?context=4.8JT3FB2lsG8.wcep_fztjgNigvyGCYqZBbkEBwgH7xDAr0cPfdgMFzY_bTUI_Z4d-cQGuv7dYphgh0-2L1jwOOeC3A&mlSearchSessionGuid=7996388532a36259f5366c6e8c729a66
6	Ивановская область, г. Иваново, ул. Громобоя, 13	Июнь 2026 года	149,1	6 600 000	44 266,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_goroda_149.1m2_7910652498?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6NUJRc2hzSGc4WHhkUUN0Ijt9IjVFRj8AAAA
7	Ивановская область, город Иваново, ул. Парижской Коммуны, д. 24, пом. 1006	Июнь 2026 года	289,9	7 179 000	25 109,00	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/330971208/?context=4.h6yA9v7rnxk.f3g3SpW2Qhj8hAaVziHB8rce2zRKx8fZmI_elqwNuuyT1esF2cPNAs-A8awQfif1j1rK3RpogeBQbA&mlSearchSessionGuid=7996388532a36259f5366c6e8c729a66
8	Ивановская область, город Иваново, ул. Жиделева, 1к17	Июнь 2026 года	2 613,2	74 900 000	28 663,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_90_m_3949345954?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0a0tUMXFOODhWQ0pnY2V0Ijt9-bKccT8AAAA

Предложения к аренде объектов аналогичных оцениваемым на дату оценки:

№, п/п	Адрес местоположения	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв.м. предложения, руб.	Источник информации
1	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Третьего Интернационала, 20	200,0	-	300	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7998608715?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2bG9sMFF1Qk1lUExnU0JWIjt9acrHQz8AAAA
2	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Колотилова, 49Д	22,0	10 780	490	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_22_m_7988744978?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5R3V5VGlRVkxaam0wNFFpIjt9EJDo0j8AAAA
3	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. 10 Августа, 39	200,0	100 000	500	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_goroda_200_m_7875781125?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ

					0MDF1bk9kYVlscFhvQmg4Ijt9dEfhdD8AAAA
4	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. 10 Августа, 33	38,0	18 000	474	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_38_m_7760582207?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5TGZ4YWFCVnh4c2d2M1BlIjt9DJ74Dz8AAAA
5	РФ, Ивановская область, город Иваново, Пролетарская ул., 8	114,0	55 000	482	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_114_m_912787146?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5TGZ4YWFCVnh4c2d2M1BlIjt9DJ74Dz8AAAA
6	РФ, Ивановская область, город Иваново, Красногвардейская ул., 3	157,0	70 000	446	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_157_m_3510477641?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtR0hPWGVMSHdxblBuVXRvIjt9rzzX9j8AAAA
7	РФ, Ивановская область, город Иваново, Крутицкая ул., 12	763	330 000	433	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_8066029609?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtR0hPWGVMSHdxblBuVXRvIjt9rzzX9j8AAAA
8	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Спартака, 22	68 450	68 450	378	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_181_m_1686410638?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUVHRFVHhsWFZVaE1xTlZxIjt9TLu1zD8AAAA
9	РФ, Ивановская область, город Иваново, Почтовая ул., 5	135,0	-	450	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_novym_remontom_v_tsentre_ivanovo_135m2_7401197692?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4VUZzb1ZCeWw1QUE4RHhmIjt97F2l1T8AAAA

Средняя стоимость предложения к аренде объектов схожих с объектом оценки

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

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

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

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

На разброс стоимости, как правило, влияют следующие факторы:

НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

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

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

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Условия финансирования и условия продажи

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

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

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

Расчет поправки на дату продажи/ дату предложения:

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта велик (более 6 месяцев), то используется следующая формула: П%= Iэдо/Iдпа, где П% - поправка на дату продажи / дату

предложения; Iэдо - индекс роста цен на СМР на эффективную дату оценки объекта недвижимости; Iдпа – индекс роста цен на СМР на дату совершения сделки с аналогом (дату продажи/ дату предложения).

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Местоположение и окружение

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

Вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. Согласно данным справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 417, стр. 521 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

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

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		специализи-рованный объект обществен-ного питания	объект свободного назначения
объект оценки	специализированный объект общественного питания	1,00	1,09
	объект свободного назначения	0,92	1,00

Тип объекта

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

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

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

Этаж расположения

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

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

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

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

Доступ к объекту

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

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

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

Площадь

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

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

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

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

Состояние отделки

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

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

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

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

Светлана Геннадьевна Никитина

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

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

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Этапы оценки:

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

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

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

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

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

д) составление отчета об оценке.

Анализ достаточности и достоверности информации

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

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$РС = СЗ + ПВС * (1-И_{\Sigma}),$$

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

РС – рыночная стоимость;

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

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

$И_{\Sigma}$ - суммарный износ;

$И_{ФИЗ}$ – физический износ;

$У_{ФУН}$ – функциональное устаревание;

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

1.методом сравнения продаж;

2.методом валового рентного мультипликатора.

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

Метод валового рентного мультипликатора используется валовый рентный мультипликатор – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому имуществу с различным назначением. Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

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

С учетом данных факторов, следует вывод о возможности применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилое помещение, 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 рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

С учётом 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 – нежилое помещение определена одним известным в практике оценочной деятельности подходами – сравнительным.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Сравнительный подход

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

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

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

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

Определение элементов сравнения

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор единицы сравнения

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

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

Выбор метода внесения корректировок

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

5.экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

Ккорр.=(100%+П%)/100%,

где:

Ккорр. – коэффициент корректировка в долях единицы;

П% - процентная поправка.

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

Обоснование выбора объектов-аналогов

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

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

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость 1 м^2 объекта недвижимости			
Дата оценки	«16» июня 2026 года			
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_3346.2_m_8128319060?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVTmtSc3czbTdMSkczc2N5Ijt979J_uj8AAAA	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/330971208/?context=4.h6yA9v7rnxk.f3g3SpW2Qhj8hAaVziHB8rce2zRKx8fZmI_elqwNuuyT1esF2cPNAs-A8awQfif1j1rK3RpogeBQbA&mlSearchSessionGuid=7996388532a36259f5366c6e8c729a66	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/317766972/?context=4.8JT3FB2lsG8.wcep_fztjgNigvyGCYqZBbkEBwgH7xDAr0cPfdgMFzY_bTUI_Z4d-cQGuv7dYphgh0-2L1jwOOeC3A&mlSearchSessionGuid=7996388532a36259f5366c6e8c729a66
Дата получения информации	-	Июнь 2026 года	Июнь 2026 года	Июнь 2026 года
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Апрель 2026 года	Апрель 2026 года	Апрель 2026 года	Июнь 2026 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое помещение	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Велижская, д. 60	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Суворова, 39	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Парижской Коммуны, д. 24, пом. 1006	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Тимирязева, д.58
Характеристика района	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Физические характеристики объекта:				
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м^2)	545,2	3 346,2	289,9	225,0
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка отсутствует, качество коммуникаций неудовлетворительное (отключено)	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции,	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения,	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения,	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
	система электроснабжения	слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	2, в том числе подвал - 0	4	5	3
Расположение помещения в здании	1 этаж	2 этаж	Подвал	2-3 этаж
Транспортная достижимость	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, (руб.)	-	**51 882 000**	**7 279 000**	**3 000 000**
Цена предложения, (руб./м^2)	-	**15 505**	**25 109**	**13 334**

Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемых нежилых помещений определена по нижней границе интервала в следствии предельного технического состояния и равна -10%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

Вид использования и (или) зонирование:

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

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

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

Местоположение объекта:

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 1 оцениваемого нежилого помещения равна 1,17=+17%, так как объект-аналог № 1 имеет площадь более 1000 м^2, а оцениваемый объект недвижимости 400-1000 м^2.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 2,3 оцениваемого нежилого помещения равна 0,88=-12%, так как объекты-аналоги № 2,3 имеют площадь 200-400 м^2, а оцениваемый объект недвижимости 400-1000 м^2.

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

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

П=Со/Са, где

П% - корректировка на класс качества здания;

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

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

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

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

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

Пкс=Сксо/Скса, где

Пкс% - корректировка на класс конструктивной системы здания;

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

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

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

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

Корректировка на техническое состояние здания, качество внутренней отделки и инженерных коммуникаций. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору

был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 353, стр.445).

Таблица 353. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,72	0,89
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,51	0,80

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна 0,65/0,80=0,81=-19%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 находится в удовлетворительном состоянии, а оцениваемый объект недвижимости требует капитального ремонта.

Корректировка на наличие конструктивных элементов и инженерных коммуникаций в здании (отопления). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 545).

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

Корректировка на наличие железнодорожной ветки. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 441).

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,3 оцениваемого нежилого помещения равна 1,04=+4%, так как объекты-аналоги № 1,3 расположены на 2-3 этажах, а оцениваемый объект недвижимости на 1 этаже.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 2 оцениваемого нежилого помещения равна 1,23=+23%, так как объект-аналог № 2 расположен в подвале, а оцениваемый объект недвижимости на 1 этаже.

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

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

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

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

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:

Разница в стоимости между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами определяется наличием движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

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

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

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

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

S1 – сумма корректировок 1-ого аналога;

S2 – сумма корректировок 2-ого аналога;

Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	50,0	69,0	45,0
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,666667	0,591716	0,68965517
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	1,948038		
Весовые коэффициенты, (%)	34,2	30,4	35,4

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

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	**Стоимость 1 м² объекта недвижимости**			
Цена предложения, (руб./м²)	-	**15 505**	**25 109**	**13 334**
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**15 505**	**25 109**	**13 334**
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**15 505**	**25 109**	**13 334**
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**15 505**	**25 109**	**13 334**
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2026 года	Июнь 2026 года	Июнь 2026 года	Июнь 2026 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**15 505**	**25 109**	**13 334**
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-10	-10	-10
Скорректированная цена, (руб.)	-	**13 954**	**22 598**	**12 000**
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое помещение	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)		**13 954**	**22 598**	**12 000**
Местоположение	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Велижская, д. 60	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Суворова, 39	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Станкостроителей, 1	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Выксунская, 44
Характеристика района	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**13 954**	**22 598**	**12 000**
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м²)	545,2	3 346,2	289,9	225,0
Корректировка, (%)	-	+17	-12	-12
Скорректированная цена, (руб.)	-	**16 327**	**19 886**	**10 560**
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**16 327**	**19 886**	**10 560**
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**16 327**	**19 886**	**10 560**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка отсутствует, качество коммуникаций неудовлетворительное (отключено)	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	-19	-19	-19
Скорректированная цена, (руб.)	-	**13 224**	**16 108**	**8 554**
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности отсутствует	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**13 224**	**16 108**	**8 554**
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**13 224**	**16 108**	**8 554**
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	**13 224**	**16 108**	**8 554**
Расположение помещения в здании	1 этаж	2 этаж	Подвал	2-3 этаж
Корректировка, (%)	-	+4	+23	+4
Скорректированная цена, (руб.)	-	**13 753**	**19 812**	**8 896**
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м^2)	-	**13 753**	**19 812**	**8 896**
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м^2)	-	**13 753**	**19 812**	**8 896**
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	**50,0**	**69,0**	**45,0**
Весовые коэффициенты, (%)	-	**34,2**	**30,4**	**35,4**
Итоговая стоимость 1 м^2 объекта оценки, (руб.)	**13 874**	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м^2)	Рыночная стоимость 1 м^2 объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Велижская, д. 60	545,2	13 874	7 564 173

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования

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

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

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

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

$$X = Xi * Wi, \text{ где:}$$

X - искомая средняя взвешенная величина;

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

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

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

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

Обоснование выбора использованных весов для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости

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

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, г. Иваново, ул. Велижская, д. 60	545,2	-	7 564 173	-	7 564 173
Итого:				**7 564 173**	**-**	**7 564 173**

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м²)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, с учетом округления, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, с учетом округления, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Велижская, д. 60	545,2	7 564 000	6 200 000
Итого:			**7 564 000**	**6 200 000**

Директор ООО «ПРОФИ» Виноградова Л.Н.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ

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

Приложение 1

Фотоматериалы








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








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















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















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



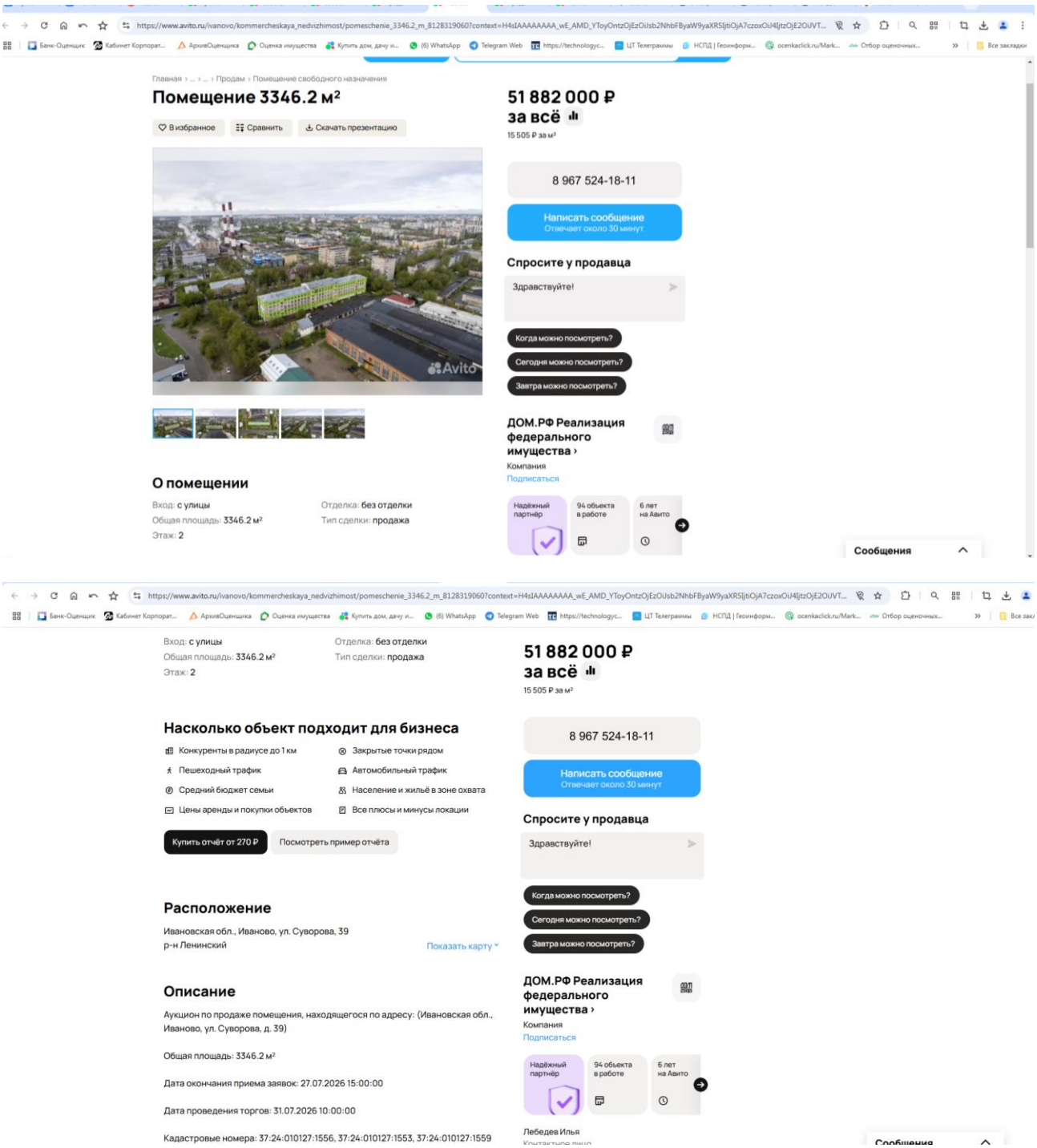




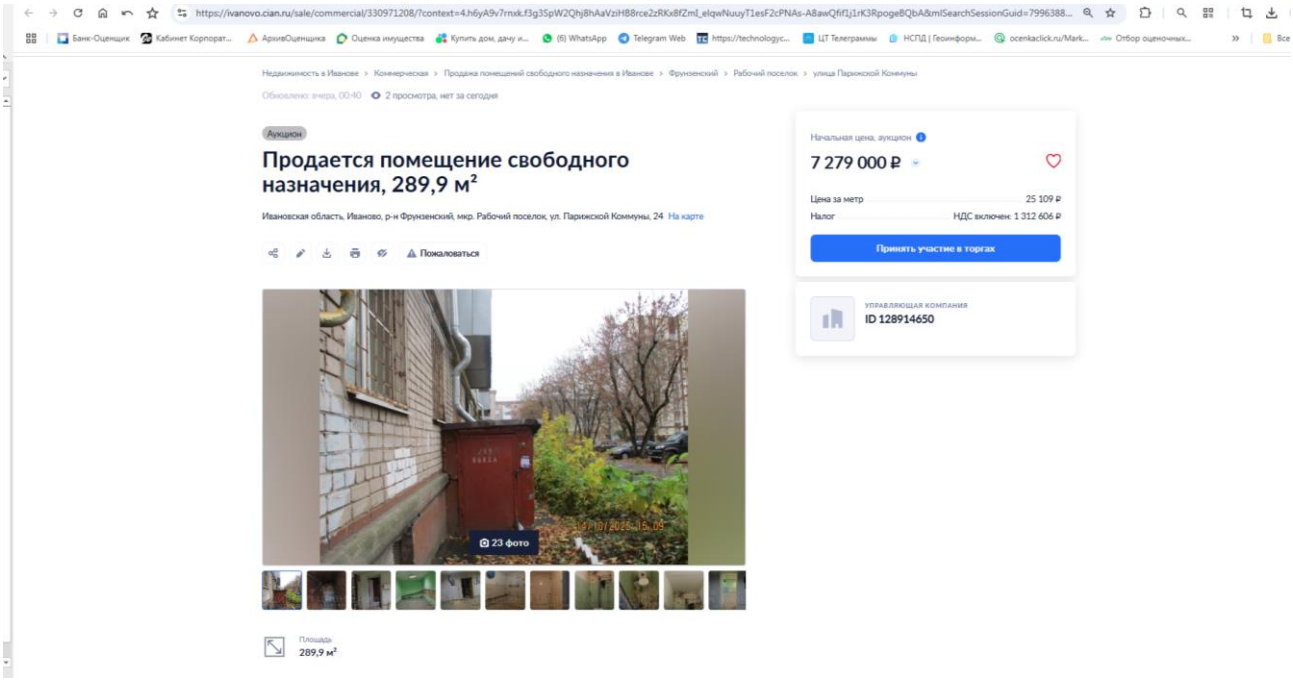

Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru

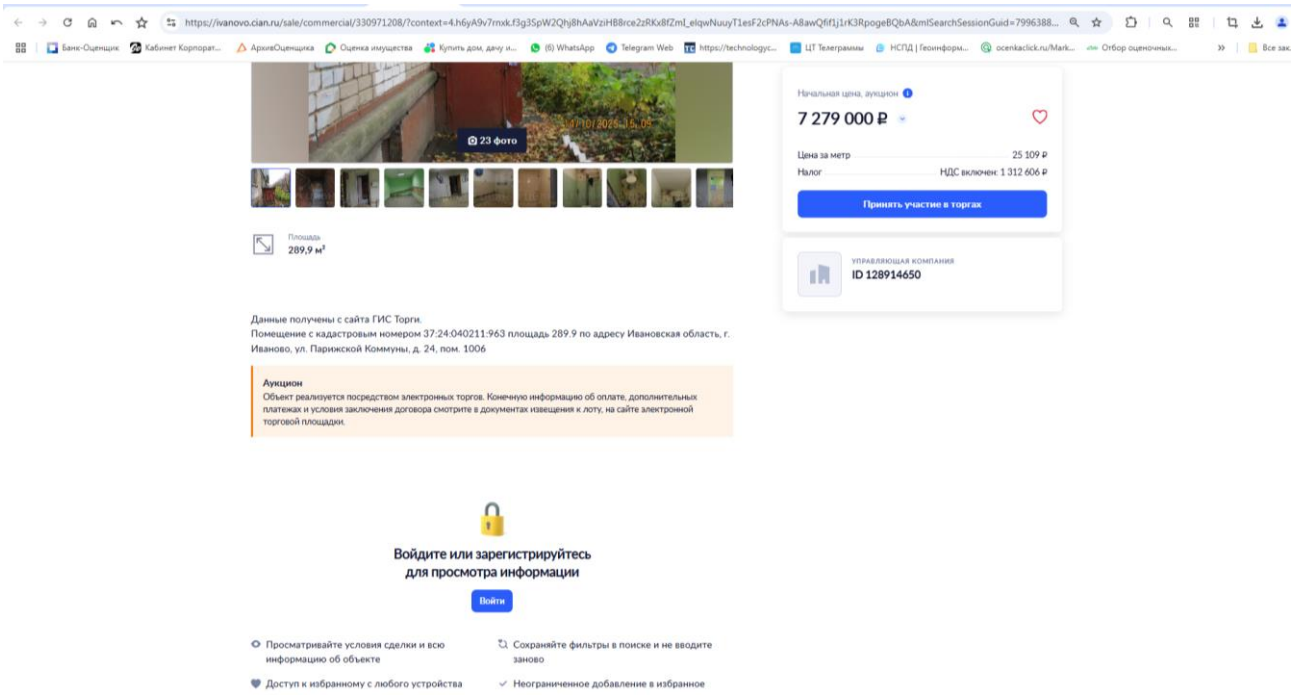
Приложение 2

Объект-аналог для сравнительного подхода № 1

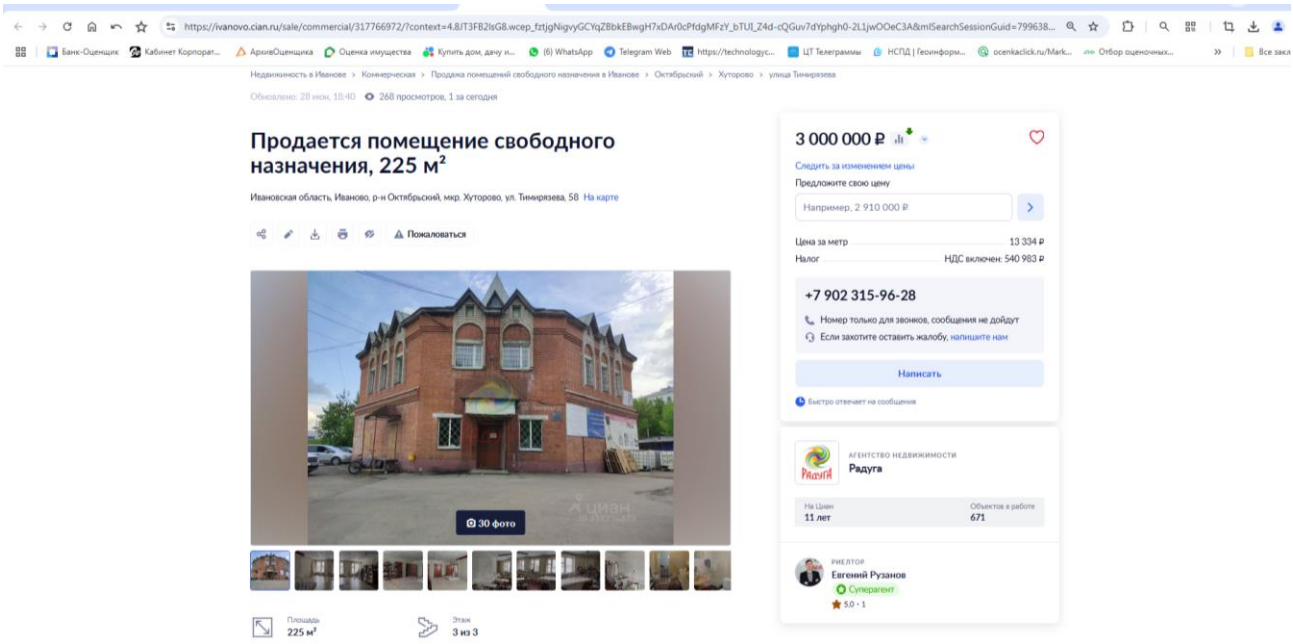


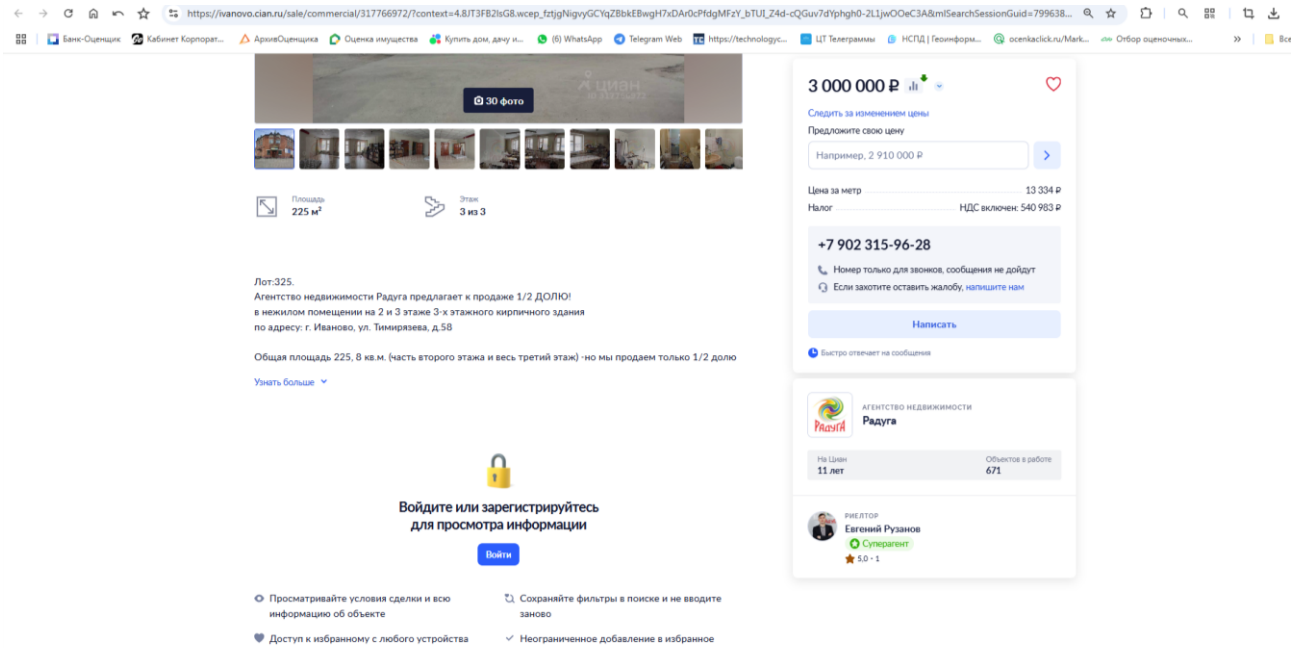
Объект-аналог для сравнительного подхода № 2





Объект-аналог для сравнительного подхода № 3





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

Приложение 3

Документы Заказчика

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

• Передаточный акт от 27.07.2015

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

Вид права: Оперативное управление
Кадастровый(условный) номер: 37:24:040136:3093
Объект права: Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 545,2 кв.м., этаж: № 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 № 37-37/001-37/019/007/2015-920/1

Государственный регистратор _____ Воронина М. А.

(подпись, м.п.)

37-37/001-37/019/007/2015-920/1

I. Регистрация права собственности.

(реестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
	Государственное образовательное учреждение профессиональное училище №5 г. Иваново	Распоряжение Территориального управления по Ивановской области Министерства имущественных отношений 189 от 26.05.03. Свидетельство о государственной регистрации права 37ВВ144604 от 11.07.03	В целом	

II. Экспликация земельного участка - кв. м.

Площадь участка.			Незастроенная площадь.					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			

III. Благоустройство здания - кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление.						Горячее водоснабжение	Ванны.			Газоснабжение.		Электроснабжение	Лифты		Вентиляция	
		от грузовой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от ТЭЦ	от АГВ				с централизован. горяч. водоснаб.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
3669.7	3669.7			3669.7										3669.7				

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Ивановский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Здание
(вид объекта учета)
Учебный корпус
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Ивановская область	
Район	Фрунзенский	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Иваново
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Иваново
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Великская
Номер дома	60	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б-Б2	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 21 » февраля 2012 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ (подпись) (Кулева О. В.) (Фамилия И.О.)

М.П.

Строительство переоборудования
снос, установка перегор в пом 14-17, 20-24, 54, 55, 81, 94, 95, 100, 106
проведено без разрешения
21 02 2012
Техник Соловьев

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

IV. Общие сведения.

Назначение Нежилое

Использование Учебный корпус

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Примечание :

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование зданий и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
Б	Основное строение	101.28*19.08 +3.66*0.40 +3.64*0.40 -33.64*3.07	1831.1	8.50	15564
		1.85*1.55	2.9	3.20	9
		2.85*2.05	5.8	2.80	16
		13.15*2.35	30.9	2.20	68
Б1	Основное строение	7.50*6.48	48.6	3.70	180
Б2	Основное строение	8.62*4.67	40.3	3.70	149
	Подвал	29.28*19.10	558.9	3.15	1760

VI. Описание конструктивных элементов и их технического состояния

Литера Б-Б2 Год постройки 1968/1988 Число этажей 2

Группа капитальности I Вид внутренней отделки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние (осадки, трещины, пыль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к Удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению гр.7*гр.8/100	Текущие изменения: значение	Текущие изменения: износ в %	Текущие изменения: к строению
1	Фундамент	бутовый ленточный	трещины	5	1	5	45	2.25			
2	Стены и перегородки										
	Стены	кирпичные	трещины, сколы	21	1	21	50	10.5			
	Перегородки	кирпичные, тесовые	трещины	12	1	12	45	5.4			
3	Перекрытия										
	Перекрытия чердачных	ж/б плиты	железобетонные трещины	12	1	12	45	5.4			
	Перекрытия междуэтажные	ж/б плиты	местами мелкие трещины	3	1	3	45	1.35			
	Перекрытия подвальных	ж/б плиты	трещины	10	1	10	45	4.5			
	Перекрытия подвальных	металлическая	коррозия								
4	Кровля	дощатые	расслоение	8	1	8	45	3.6			
5	Полы										
6	Проемы										
	Проемы оконные	двойные глухие	коробление	9	1	9	45	4.05			
	Проемы дверные	простые									
7	Отделка										
	Внутренняя отделка	окраска	загрязнения	13	1	13	45	5.85			
	Наружная отделка	расшивка швов									
8	Сан и электротех.устройства										
	Отопление	от ТЭЦ		7	1	7	55	3.85			
	Водопровод	центральный									
	Канализация	центральная									
	Электроосвещение	да	сколы								
9	Прочие работы		отмостки								
			Итого:			100		46.75			

% износа по формуле: % износа(гр.9)удельный вес(гр.2)*100 47 %

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкам
1	Фундамент				
2	Стены				
3	Перегородки				
4	Перекрытия				
5	Крыша				
6	Полы				
7	Проемы				
8	Отделка				
9	Электроосвещение				
10	Прочие работы				
11	Колонны				
	Итого		100	x	100 x
	Износ				

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкам
1	Фундамент				
2	Стены				
3	Перегородки				
4	Перекрытия				
5	Крыша				
6	Полы				
7	Проемы				
8	Отделка				
9	Электроосвещение				
10	Прочие работы				
11	Колонны				
	Итого		100	x	100 x
	Износ				

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель.	Стоимость измерителя по таблице	Удельный вес	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:						Стоимость измерителя с поправкам	Количество (объем - куб. метр, площ. - кв. метр)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

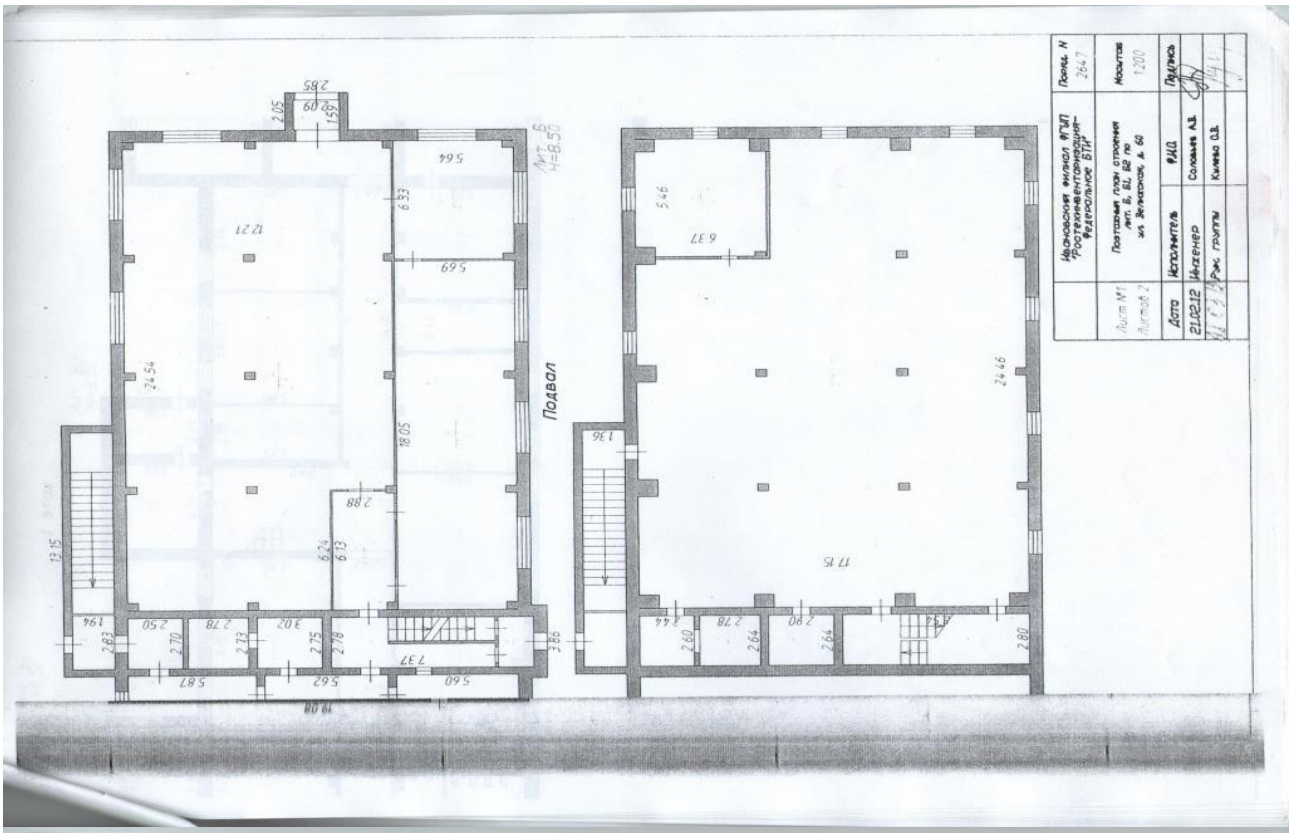
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкам
1	Фундаменты				
2	Стены и перегородки				
3	Перекрытия				
4	Полы				
5	Проемы				
6	Отделочные работы		100	X	100 X
7	Электроосвещение				
	Итого		100	X	100 X

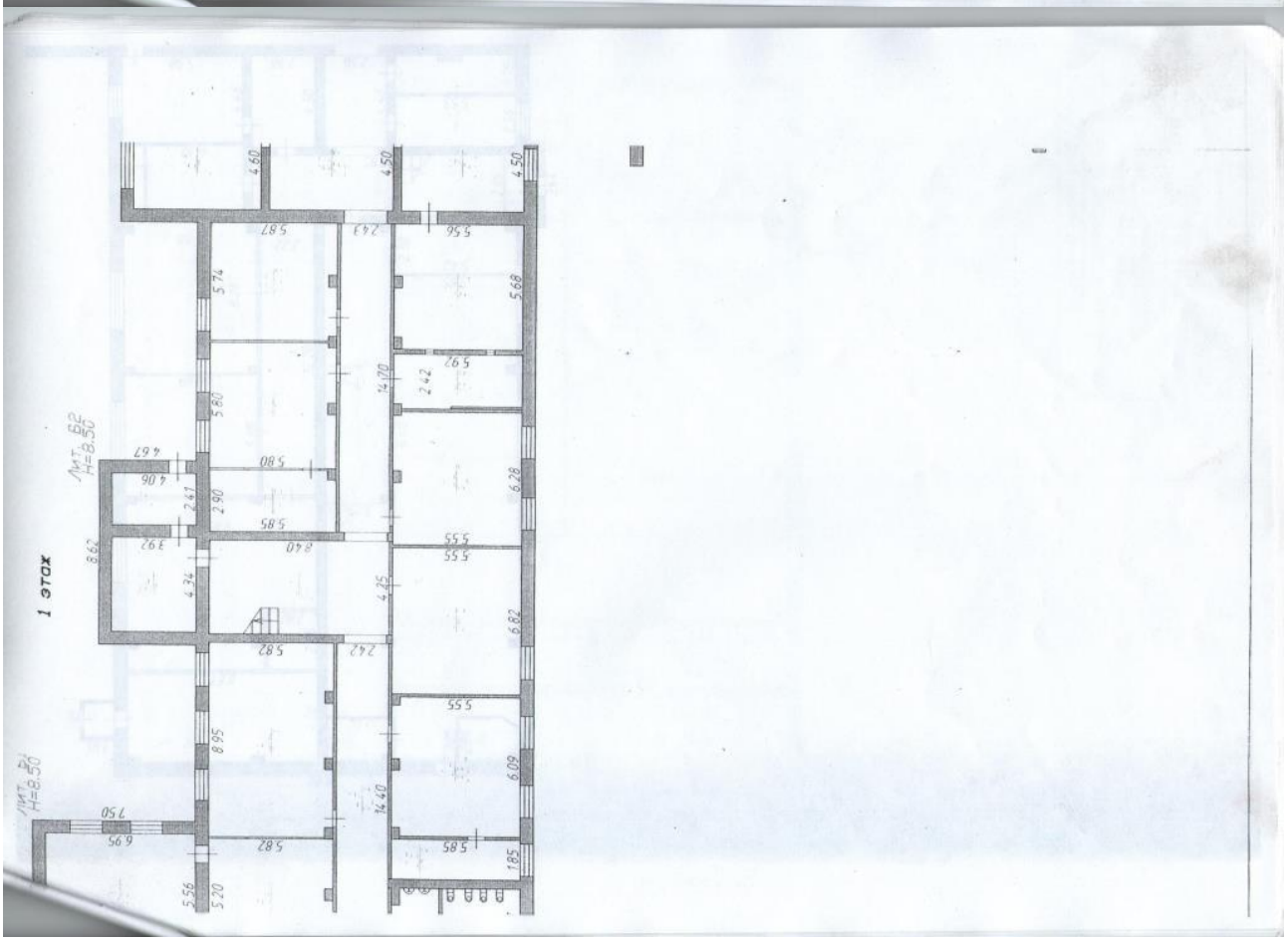
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкам
1	Фундаменты				
2	Стены и перегородки				
3	Перекрытия				
4	Полы				
5	Проемы				
6	Отделочные работы				
7	Электроосвещение				
	Итого		100	X	100 X

X. Исчисление стоимости служебных построек

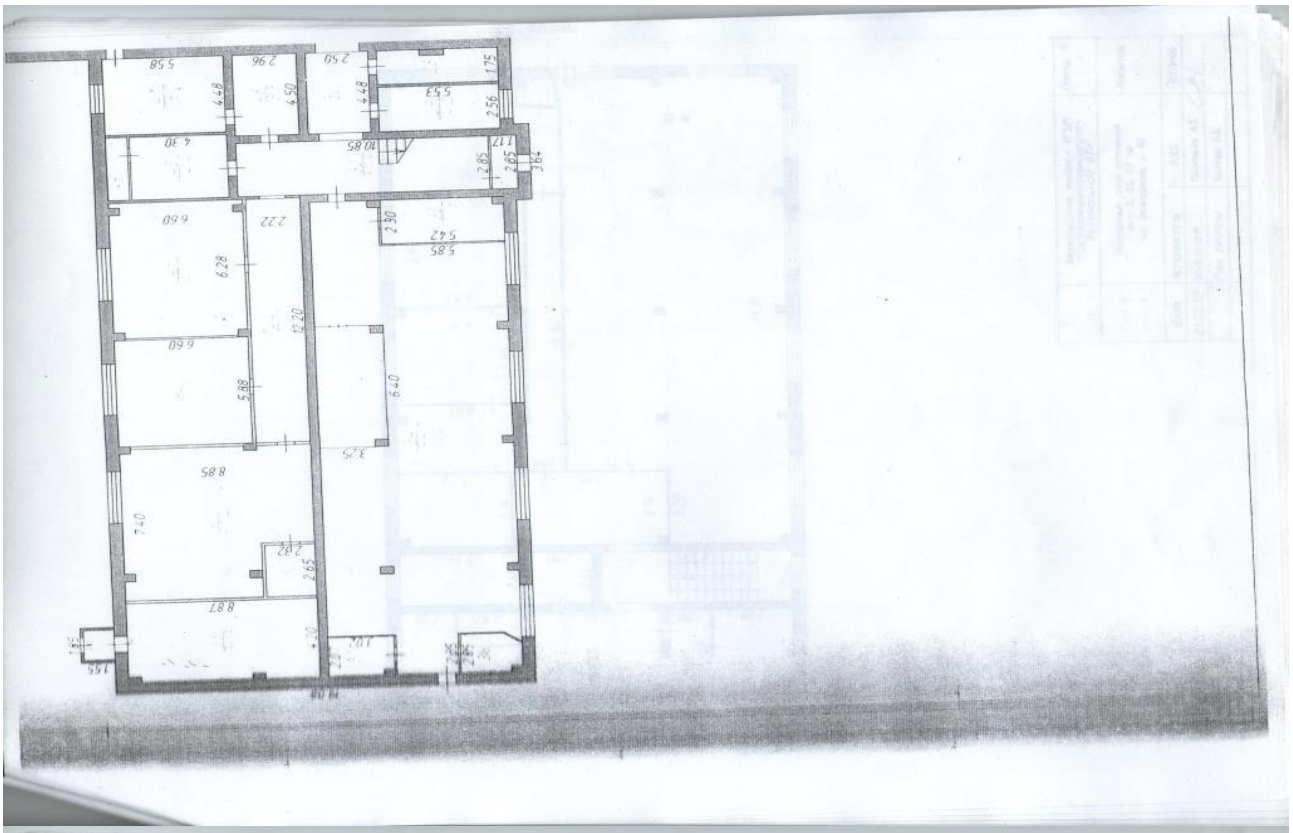
Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель.	Стоимость измерителя по таблице	Удельный вес	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:						Стоимость измерителя с поправкам	Количество (объем - куб. метр, площ. - кв. метр)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

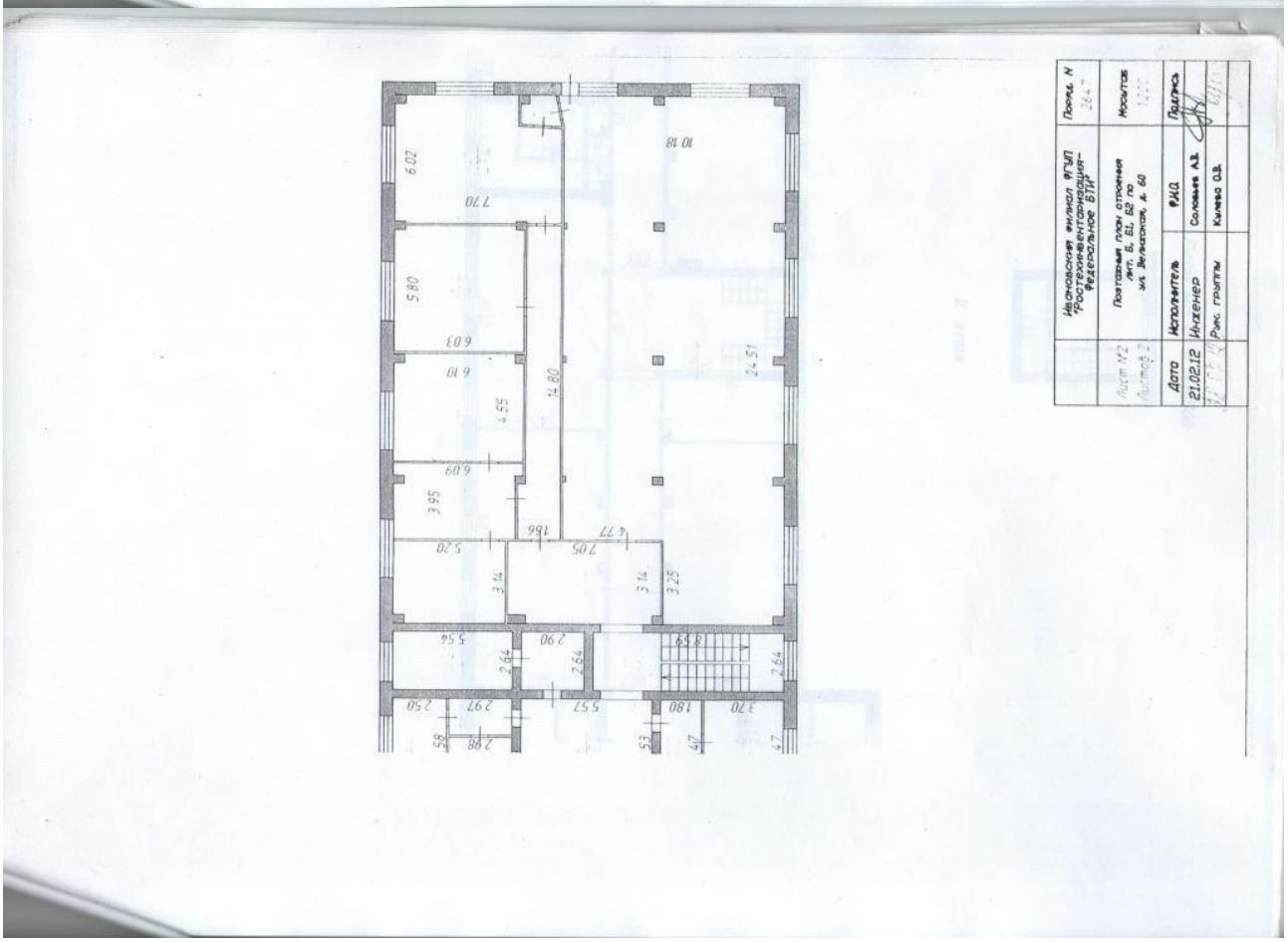
Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru



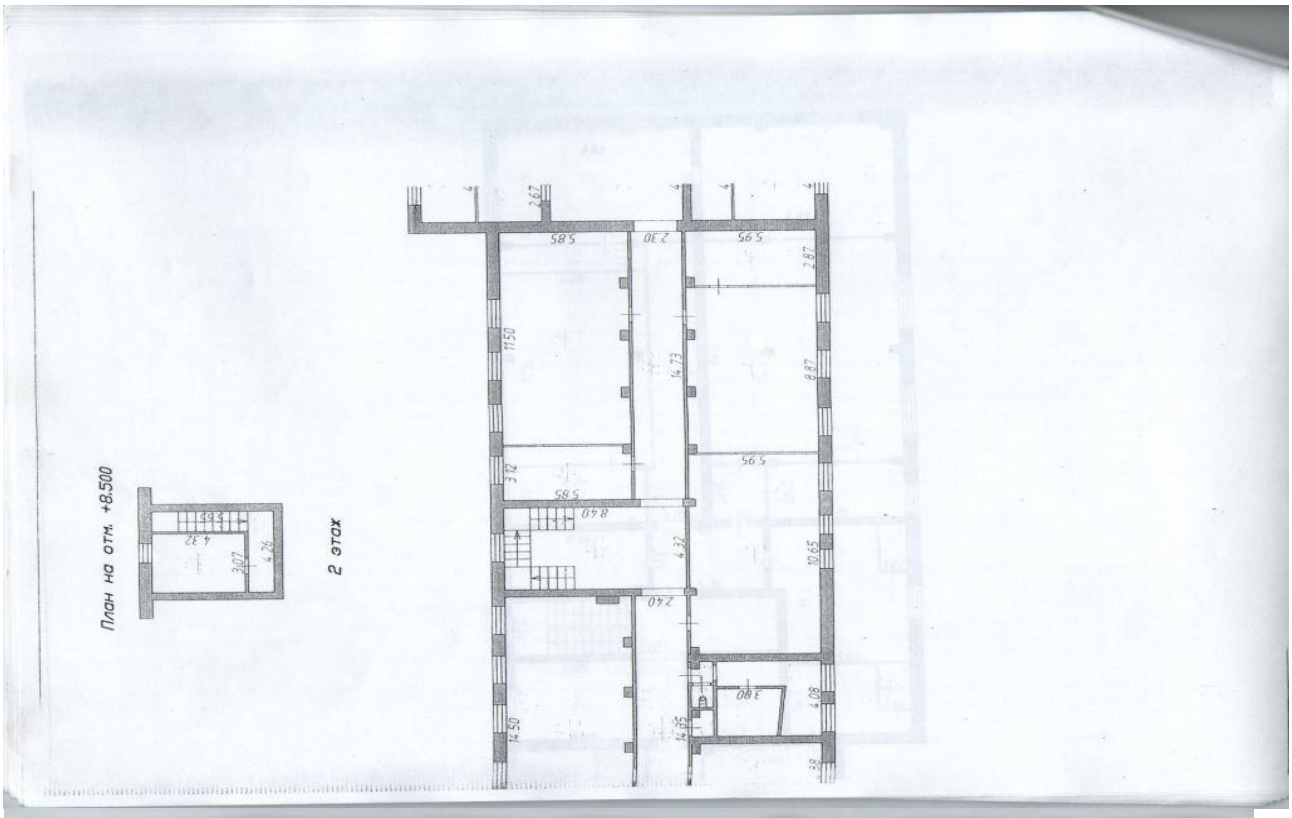


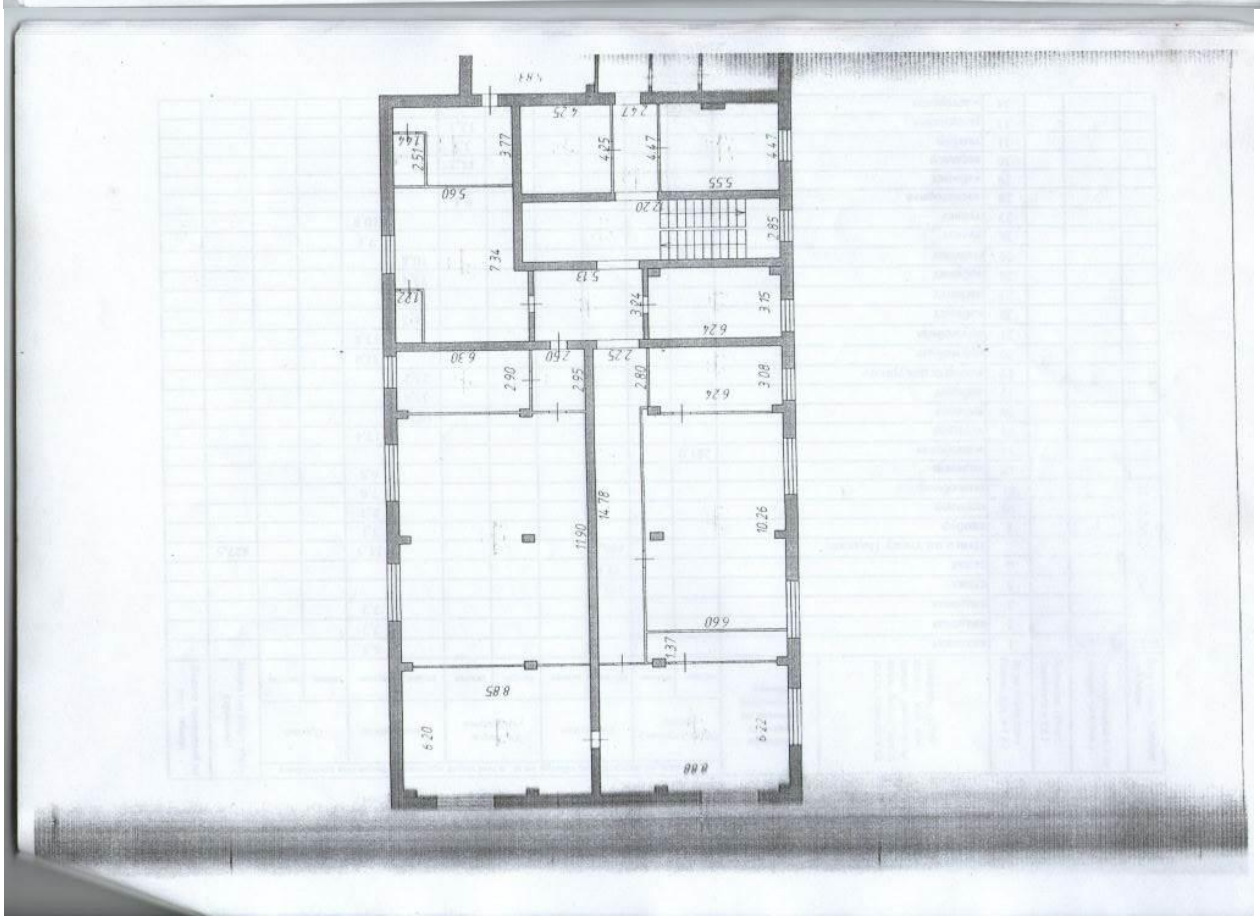
Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru



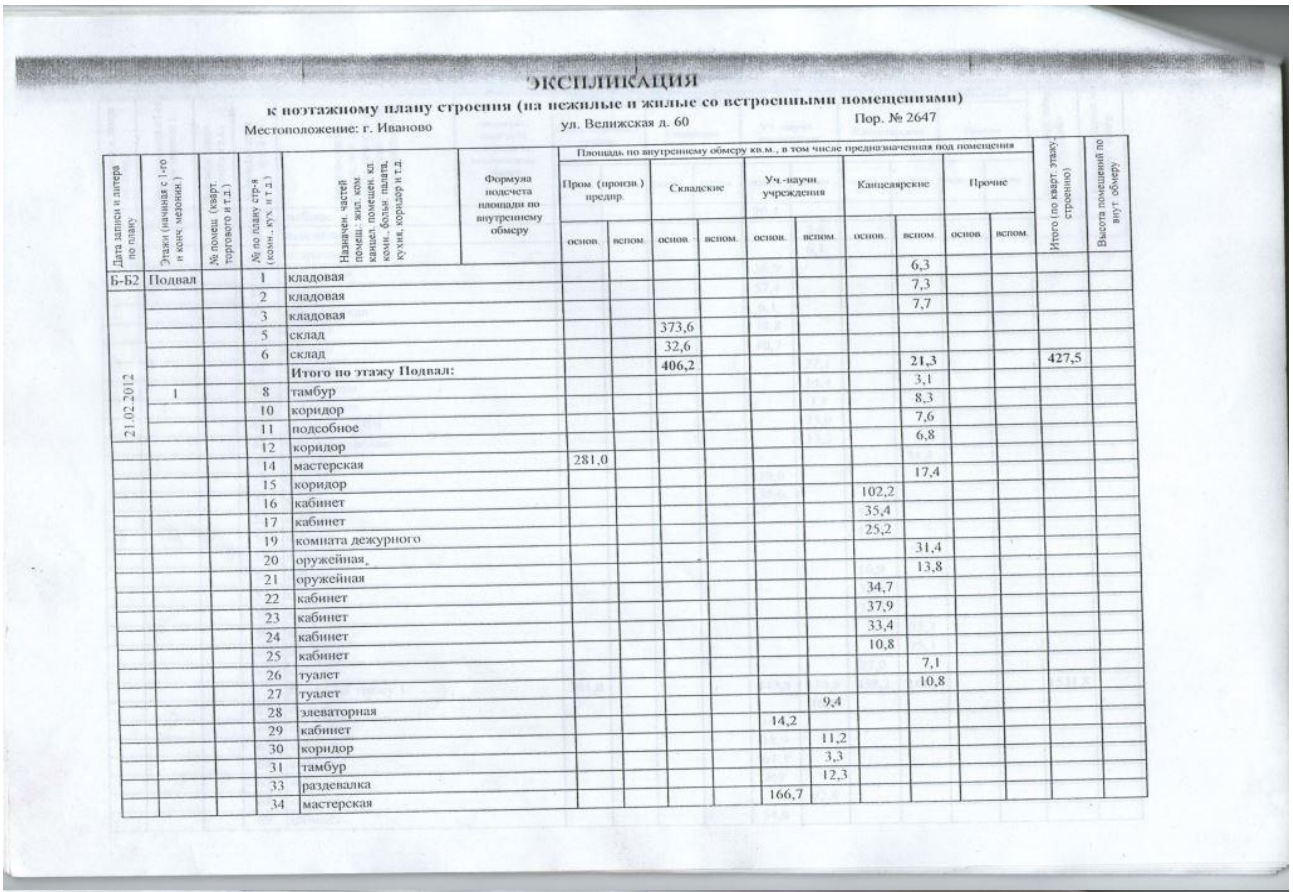


Независимая оценочная компания ООО «Профи»
телефон: 89085600626; E-mail: 89085600626@mail.ru





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

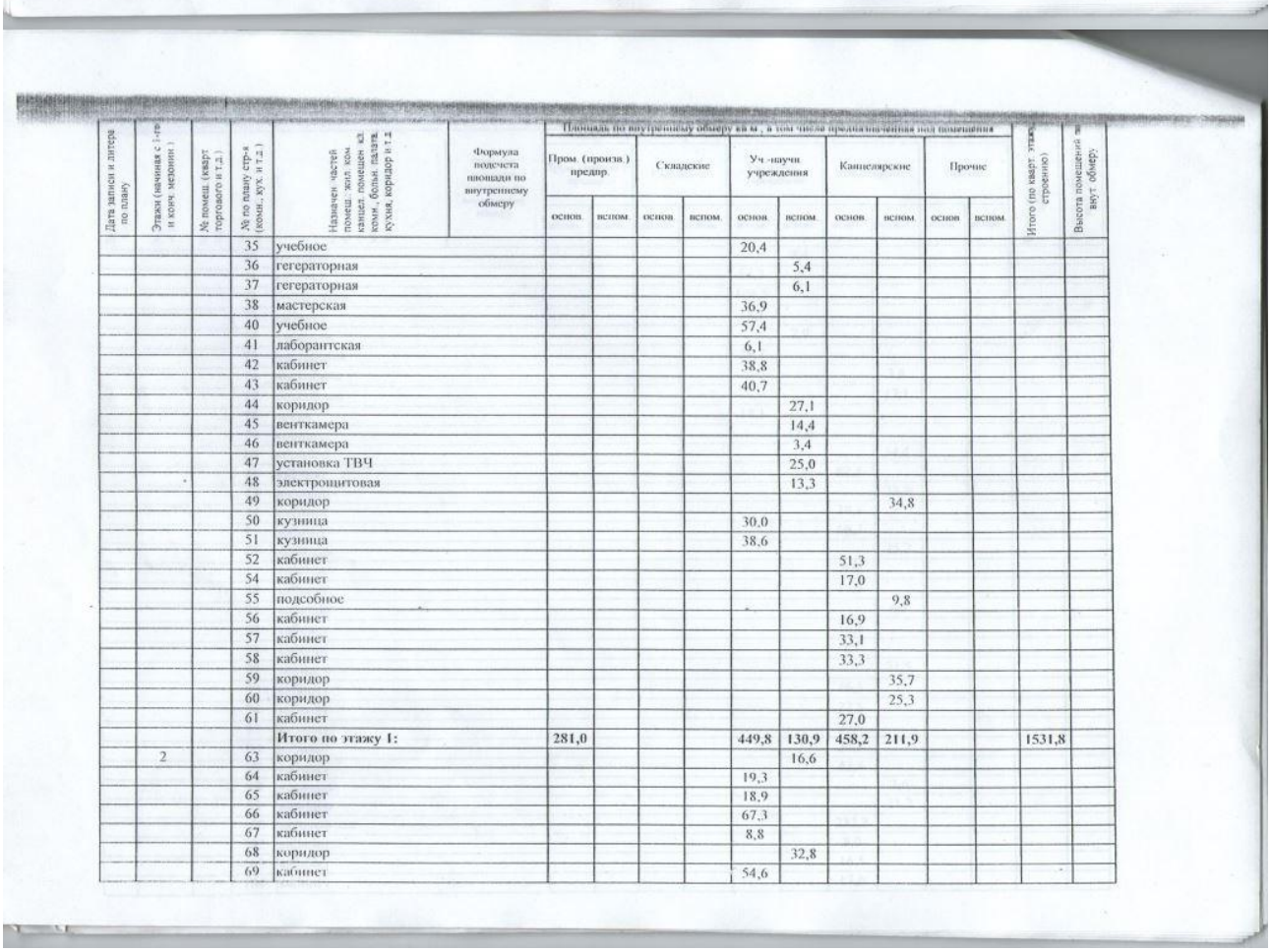


ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения (на нежилые и жилые со встроенными помещениями)

Местоположение: г. Иваново ул. Велижская д. 60 Пор. № 2647

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го и конч. цокольн.)	№ помещ. (квартир. торгового и т.д.)	№ по плану стр-я (комн., кух. и т.д.)	Назначен. частей помещ. жил. ком. канцел. помещен. кл. комн., больн. палаты, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру кв.м., в том числе предназначенная под помещения										Итого (по квартир. этажу, строению)	Высота помещений по внут. обмеру
						Пром. (произв.) предпр.		Складские		Уч.-научн. учреждения		Канцелярские		Прочие			
						основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.		
Б-Б2	Подвал		1	кладовая									6,3				
			2	кладовая									7,3				
			3	кладовая				373,6					7,7				
			5	склад				32,6									
			6	склад				406,2					21,3			427,5	
				Итого по этажу Подвал:									3,1				
21.02.2012	1		8	тамбур									8,3				
			10	коридор									7,6				
			11	подсобное									6,8				
			12	коридор													
			14	мастерская		281,0							17,4				
			15	коридор								102,2					
			16	кабинет								35,4					
			17	кабинет								25,2					
			19	комната дежурного									31,4				
			20	оружейная									13,8				
			21	оружейная								34,7					
			22	кабинет								37,9					
			23	кабинет								33,4					
			24	кабинет								10,8					
			25	кабинет									7,1				
			26	туалет									10,8				
			27	туалет							9,4						
			28	элеваторная						14,2							
			29	кабинет							11,2						
			30	коридор							3,3						
			31	тамбур							12,3						
			33	раздевалка						166,7							
			34	мастерская													



Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го и конч. цокольн.)	№ помещ. (квартир. торгового и т.д.)	№ по плану стр-я (комн., кух. и т.д.)	Назначен. частей помещ. жил. ком. канцел. помещен. кл. комн., больн. палаты, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру кв.м., в том числе предназначенная под помещения										Итого (по квартир. этажу, строению)	Высота помещений по внут. обмеру
						Пром. (произв.) предпр.		Складские		Уч.-научн. учреждения		Канцелярские		Прочие			
						основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.		
			35	учебное						20,4							
			36	гегераторная							5,4						
			37	гегераторная							6,1						
			38	мастерская						36,9							
			40	учебное						57,4							
			41	лаборантская						6,1							
			42	кабинет						38,8							
			43	кабинет						40,7							
			44	коридор							27,1						
			45	венткамера							14,4						
			46	венткамера							3,4						
			47	установка ТВЧ							25,0						
			48	электрощитовая							13,3						
			49	коридор									34,8				
			50	кузница						30,0							
			51	кузница						38,6							
			52	кабинет								51,3					
			54	кабинет								17,0					
			55	подсобное									9,8				
			56	кабинет								16,9					
			57	кабинет								33,1					
			58	кабинет								33,3					
			59	коридор									35,7				
			60	коридор									25,3				
			61	кабинет								27,0					
				Итого по этажу 1:		281,0				449,8	130,9	458,2	211,9			1531,8	
	2		63	коридор							16,6						
			64	кабинет						19,3							
			65	кабинет						18,9							
			66	кабинет						67,3							
			67	кабинет						8,8							
			68	коридор							32,8						
			69	кабинет						54,6							

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го и конч. мезонин.)	№ помещ. (квартир торгового и т.д.)	№ по плану стр-я (комн., кух. и т.д.)	Назначен. частей помещ.: жил. ком. канцел. помещен. кл. комн., больн. палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру кв.м., в том числе предназначенная под помещения										Итого (по квартире, этажу, строению)	Высота помещений по внут. обмеру
						Пром. (произв.) предпр.		Складские		Уч.-научн. учреждения		Канцелярские		Прочие			
						основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.		
			70	коридор							7,4						
			71	кабинет						54,3							
			72	библиотека						104,5							
			73	кабинет						18,1							
			74	кладовая							2,9						
			75	мастерская						38,7							
			76	подсобное									3,6				
			77	подсобное									17,1				
			78	архив						18,1							
			79	коридор							11,0						
			80	коридор									34,4				
			81	кабинет								82,4					
			83	коридор									33,9				
			84	кабинет								18,1					
			85	кабинет								66,7					
			86	коридор									25,2				
			87	кабинет								8,0					
			88	кабинет								11,5					
			89	коридор									6,5				
			90	кабинет								14,6					
			91	кабинет								7,7					
			92	коридор									21,5				
			93	кабинет								16,1					
			94	кабинет								22,8					
			95	кабинет								27,4					
			96	кабинет								34,8					
			97	кабинет								43,4					
			98	коридор									2,6				
			99	коридор									21,2				
			100	актовый зал								232,2					
			102	кабинет								8,0					
			103	кабинет								16,5					
			104	кабинет								17,0					

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го и конч. мезонин.)	№ помещ. (квартир торгового и т.д.)	№ по плану стр-я (комн., кух. и т.д.)	Назначен. частей помещ.: жил. ком. канцел. помещен. кл. комн., больн. палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру кв.м., в том числе предназначенная под помещения										Итого (по квартире, этажу, строению)	Высота помещений по внут. обмеру
						Пром. (произв.) предпр.		Складские		Уч.-научн. учреждения		Канцелярские		Прочие			
						основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.		
			105	кабинет								52,2					
			106	кабинет								61,4					
			107	подсобное									9,2				
			108	коридор									1,6				
			109	туалет									1,9				
			110	туалет									1,6				
			111	подсобное								16,9	7,0				
			112	кабинет									6,6				
			113	туалет									11,3				
			114	туалет						24,5							
			115	кабинет						427,1	70,7	757,7	205,2			1460,7	
				Итого по этажу 2:									13,3				
	отм. +8.500		116	подсобное									13,3			13,3	
				Итого по этажу отм. +8.500:												3433,3	
				Итого по зданию:		281,0		406,2		876,9	201,6	1215,9	451,7				
	Подвал		4	лестничная клетка											23,9		
			7	тамбур											18,3		
	1		9	лестничная клетка											13,2		
			13	тамбур											5,5		
			18	тамбур											3,3		
			32	лестничная клетка											30,9		
			39	тамбур											2,2		
			53	лестничная клетка											35,7		
	2		62	лестничная клетка											34,8		
			82	лестничная клетка											36,3		
			101	лестничная клетка											22,7		
	отм. +8.500		117	лестничная клетка											9,6		
				Итого по лести. клеткам и тамбурам:											236,4	236,4	
				Итого по зданию с лести. клетками и тамбурами:		281,0		406,2		876,9	201,6	1215,9	451,7		236,4	3669,7	

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

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждения	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв.м.)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
		Длина (м)	Ширина, высота (м)									

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебн. постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2008	26262375	13919030					26262375	13919030

"21" февраля 2012 Исполнил _____ (Соловьев А. В.)

"25" 03 2012 г. Проверил Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений _____ (Кулева О. В.)

(доверенность 7-10225 от 16.12.2011г.)

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"___" _____ 20 г.	"___" _____ 20 г.	"___" _____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			

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

Приложение 4

Документы Оценщика



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002136 *



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2319

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 734530

Настоящий диплом выдан Виноградовой Лидии Николаевне

в том, что он(а) с 18 октября по 03 июня 2011 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии оценки и консалтинга по программе: "Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 03 июня 11 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Виноградовой Лидии Николаевны на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель

Город Москва 2011

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772401315828

Документ о квалификации

Регистрационный номер
2088

Город
Москва

Дата выдачи
12 мая 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Виноградова
Лидия Николаевна

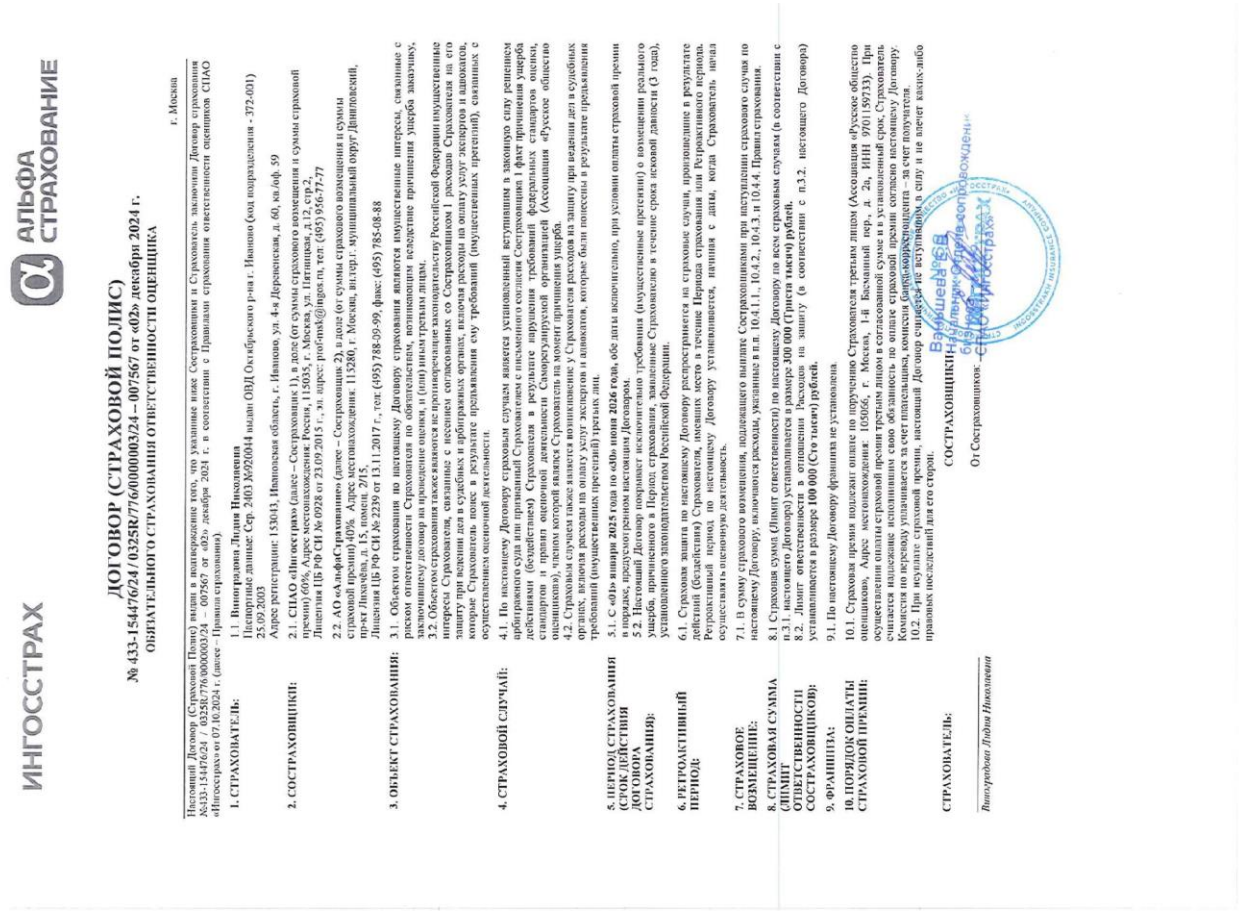
прошел(а) повышение квалификации в (на)
НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной
профессиональной программе "Оценочная деятельность"
в объеме 104 часа.

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

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

Итоговая работа на тему: нет

Руководитель Е.М. Трейгер
Секретарь И.М. Захарчук



ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 007567 от «02» декабря 2024 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахованцы и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 007567 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Виноградова Лидия Николаевна
Паспортные данные: Сер. 2403 №920044 выдан ОВД Октябрьского р-на г. Иваново (код подразделения - 372-001) 25.09.2003
Адрес регистрации: 153043, Ивановская область, г. Иваново, ул. 4-я Деревенская, д. 60, кв./оф. 59

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

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

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

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

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

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахованика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

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

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):

8.1 Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховаников:

Виноградова Лидия Николаевна

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дата выдачи полиса: 23.10.2025 г.

ПОЛИС N 254106-035-000009
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дата выдачи полиса: 26.09.2025 г.