



УТВЕРЖДАЮ

ген. директор

Ларин О.В.

(должность, подпись, фамилия)

«08» апреля 2026 года



## «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления»

Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г.  
ИНН 3706009730, КПП 370601001,  
г. Иваново, ул. Садовая, д. 3, оф. 204  
г. Шуя, ул. Кооперативная, д. 51  
тел. 8-910-693-96-69  
[\audit37@list.ru/](mailto:audit37@list.ru) [www.audit37.ru](http://www.audit37.ru)

### ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 07/10-426

по определению рыночной стоимости недвижимого имущества:  
- здание (лит. А), назначение: нежилое, площадь общая 626,1 кв. м., этажность -1, кадастровый номер: 37:22:010203:111, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42;  
- сооружение трубопроводного транспорта (наружная тепловая сеть), протяженность 51 м, кадастровый номер: 37:22:010203:326. адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42

**Заказчик:** Областное государственное казенное учреждение «Центр по обеспечению деятельности территориальных органов социальной защиты населения»

**Экспертная организация:** ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления"

**Эксперт-оценщик:** Ларин О.В.

**Дата составления:** 08.04.2026г.

**Дата оценки:** 17.03.2026г.

ИВАНОВО 2026



**ВЕРХНЕВОЛЖСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР АУДИТА, ОЦЕНКИ И  
АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г.

ОГРН 1023701392175 ИНН 3706009730, КПП 370601001

Юридический адрес: 155900, Ивановская обл., г. Шуя, ул. Кооперативная, д.51.

Адрес местонахождения: 153000, г. Иваново, ул. Садовая, д. 3, оф. 204

Реквизиты банка: Тульское отделение № 8604 ПАО СБЕРБАНК

БИК 047003608 кор/счет № 30101810300000000608

Расчетный счет № 40702810617000007210

**Областное государственное казенное учреждение «Центр по обеспечению деятельности  
территориальных органов социальной защиты населения»**

В соответствии с Государственным контрактом (договором) № 79 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки от 17.03.2026г., ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, по состоянию на 17.03.2026г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации документации, предоставленной Заказчиком.

Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного и затратного подходов к оценке.

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 17.03.2026г.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС
1	Здание (лит. А), назначение: нежилое, площадь общая 626,1 кв. м., этажность -1, кадастровый номер: 37:22:010203:111, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42.	37:22:010203:111	<b>3 372 757</b> в т.ч. НДС - 608202,08
	Сооружение трубопроводного транспорта (наружная тепловая сеть), протяженность 51 м, кадастровый номер: 37:22:010203:326, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42.	37:22:010203:326	<b>183 858</b> в т.ч. НДС - 33154,72

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ВВЦ»



Ларин О.В.

### ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Государственным контрактом (договором) № 79 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки от 17.03.2026г., ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, по состоянию на 17.03.2026г.

<b>Заказчик оценки</b>	<p>Областное государственное казенное учреждение «Центр по обеспечению деятельности территориальных органов социальной защиты населения» (ОГКУ «Центр по обеспечению деятельности ТОСЗН») Место нахождения: 153003, г. Иваново, ул. Строительная, д.5. Почтовый адрес: 153003, г. Иваново, ул. Строительная, д.5. ИНН 3702643110, КПП 370201001 ОГРН 1113702008001 ОКАТО 24401364000 ОКТМО 24701000</p> <p>Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (ОГКУ «Центр по обеспечению деятельности ТОСЗН л/сч 03332021350) ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России/УФК по Ивановской области г. Иваново Р.счет/Казн. счет 03221643240000003300 Корр.счет/ЕКС 40102810845370000102 БИК ТОФК 042202102 Контактный телефон: +7 (4932) 41-75-83 E-mail: ivanovo_ogku@ivreg.ru</p>
<b>Исполнитель</b>	<p>ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» Юридический и почтовый адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. Тел. 8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru Страховой полис № 25420В4000003 Страховое открытое акционерное общество «ВСК».</p>
<b>Оценщик</b>	<p>Ларин Олег Вячеславович. Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6. Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: <a href="mailto:audit37@list.ru">audit37@list.ru</a></p> <p>- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 043192-1 от 16.08.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 366. Срок действия квалификационного аттестата до 16.08.2027г.</p> <p>-Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 044514-2 от 04.10.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» № 374. Срок действия квалификационного аттестата до 04.10.2027г.</p> <p>- Страховой полис № 25420В4000004. Страховое акционерное общество «ВСК».</p>
<b>Цель оценки</b>	<p>Определение величины рыночной стоимости права собственности</p>
<b>Задачи оценки</b>	<p>Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости права собственности для совершения сделки купли-продажи, путем размещения объекта на электронной площадке (аукционе)</p>
<b>Состав оцениваемого имущества</b>	<p>Здание (лит. А), назначение: нежилое, площадь общая 626,1 кв. м., этажность -1, кадастровый номер: 37:22:010203:111, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьеvec, ул. Советская, д. 42.</p> <p>Сооружение трубопроводного транспорта (наружная тепловая сеть), протяженность 51 м, кадастровый номер: 37:22:010203:326, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьеvec, ул. Советская, д. 42.</p>
<b>Имущественные права на объект оценки (вид права, субъект права)</b>	<p>Вид права: оперативное управление (здание/сооружение) Правообладатель: ОГКУ «Центр по обеспечению деятельности ТОСЗН» Источник: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.04.2026г./06.04.2026г.</p>

Вариант наиболее эффективного использования	Вариант текущего (фактического) использования объекта оценки признан наилучшим
Используемые иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России	Не используются (на дату проведения оценки)
Дата составления отчета об оценке и его номер	08.04.2026г. № 07/10-426
Дата оценки (дата определения стоимости)	17.03.2026г.
Основание для проведения оценки	Государственный контракт (договор) № 79 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки от 17.03.2026г.
Срок проведения оценки	17.03- 08.04.2026г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации и документации, предоставленной Заказчиком.

Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	3 372 757	1	3 372 757
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
<b>Всего:</b>			<b>3 372 757</b>

Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках затратного подхода к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	183 858	1	183 858
<b>Всего:</b>			<b>183 858</b>

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 17.03.2026г.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС
1	Здание (лит. А), назначение: нежилое, площадь общая 626,1 кв. м., этажность -1, кадастровый номер: 37:22:010203:111, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42.	37:22:010203:111	3 372 757 в т.ч. НДС - 608202,08
	Сооружение трубопроводного транспорта (наружная тепловая сеть), протяженность 51 м, кадастровый номер: 37:22:010203:326, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42.	37:22:010203:326	183 858 в т.ч. НДС - 33154,72

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

- Итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии с целями, задачами и наилучшим использованием, определенными договор (контрактом) на проведение оценочных работ (услуг).
- Итоговая стоимость является действительной исключительно на дату оценки.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
- Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако

вследствие динамики рынка, оценщик считает возможным указать допустимый интервал коэффициентов, учитывающих неопределенность результатов оценки: нижняя граница интервала 0,20 – верхняя граница интервала 0,32;

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

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 1.1. Краткое изложение основных фактов

<b>Заказчик оценки</b>	<p>Областное государственное казенное учреждение «Центр по обеспечению деятельности территориальных органов социальной защиты населения» (ОГКУ «Центр по обеспечению деятельности ТОСЗН»)</p> <p>Место нахождения: 153003, г. Иваново, ул. Строительная, д.5.  Почтовый адрес: 153003, г. Иваново, ул. Строительная, д.5.  ИНН 3702643110, КПП 370201001 ОГРН 1113702008001 ОКАТО 24401364000 ОКТМО 24701000</p> <p>Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (ОГКУ «Центр по обеспечению деятельности ТОСЗН л/сч 03332021350) ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России/УФК по Ивановской области г. Иваново</p> <p>Р.счет/Казн. счет 03221643240000003300 Корр.счет/ЕКС 40102810845370000102 БИК ТОФК 042202102</p> <p>Контактный телефон: +7 (4932) 41-75-83 E-mail: ivanovo_ogku@ivreg.ru</p>
<b>Цель оценки</b>	<p>Определение величины рыночной стоимости права собственности</p>
<b>Вид стоимости (предпосылки стоимости)</b>	<p>В соответствии с ФСО II «Виды стоимости» Раздел I, п.1.: «Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки».</p> <p>В рассматриваемом случае, целесообразно применять базу оценки рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании объекта оценки.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета об оценке, соответствует определению, приведенному в ст. 3 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</li> </ul> <p>В соответствии с ФСО II «Виды стоимости» Раздел III, п.14.:  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.</p>

	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.
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки)	Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости права собственности для совершения сделки купли-продажи, путем размещения объекта на электронной площадке (аукционе)
Состав оцениваемого имущества	Здание (лит. А), назначение: нежилое, площадь общая 626,1 кв. м., этажность -1, кадастровый номер: 37:22:010203:111, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42. Сооружение трубопроводного транспорта (наружная тепловая сеть), протяженность 51 м, кадастровый номер: 37:22:010203:326, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42.
Существующие имущественные права на объект оценки	Право оперативного управления
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Вид объекта недвижимости: здание Вид права: оперативное управление Ограничения прав и обременения объекта недвижимости: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости / срок действия с 10.10.2012 до перехода права собственности другому лицу / охранное обязательство, №37/12-115 Вид объекта недвижимости: сооружение Вид права: оперативное управление Ограничения прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.
Обладатель оцениваемых прав	Ивановская область
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны в пункте ниже.
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке / Ограничения и пределы применения полученного результата итоговой величины стоимости	Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями: - Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. - Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. - Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. - От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

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

- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

- Отчет действителен в течение 6 месяцев с даты его составления.

- В рамках данной работы не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, Оценщик лишь воспользовался данными, предоставленными Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Планы, фотографии и схемы, и иные иллюстрированные материалы, если таковые приведены в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к управлению объектом оценки.

- Оценщик не имеет текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объекту оценки и выступает в качестве внешнего независимого оценщика.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.

- Расчет стоимости объекта проведен с использованием расчетной таблицы Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте отчета данных, результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных результатов в тексте отчета.

- Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления (округлено до десяти тысяч). Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговый результат оценки.

- Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

Дата составления отчета об оценке и его номер	08.04.2026г. № 07/10-426
Дата оценки (дата определения стоимости)	17.03.2026г.
Основание для проведения оценки	Государственный контракт (договор) № 79 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки от 17.03.2026г.
Период (срок) проведения работ по оценке	17.03- 08.04.2026г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра)	Осмотр оценщиком не проводится по следующим причинам: - исходя из содержания задания на оценку и договора (контракта) на проведение оценки; - полноты и достоверности информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (предыдущие осмотры); - результаты фото фиксации, выполнены Заказчиком оценки и иными лицами, переданы оценщику в надлежаще заверенном виде.
Состав и объем документов, материалов, предоставленных заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС № 200578 от 10.10.2012</li> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС № 409819 от 25.04.2014.</li> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС № 372350 от 23.10.2013.</li> <li>- Выписка из ЕГРН на здание от 06.04.2026г.</li> <li>- Выписка из ЕГРН на сооружение от 06.04.2026г.</li> <li>- Распоряжение об утверждении охранного обязательства собственника №289 от 21.05.2015г.</li> <li>- Охранное обязательство (Приложение к Распоряжению Департамента культуры и туризма Ивановской области №289 от 21.05.2015г.)</li> <li>- Инвентарная карточка учета нефинансовых активов на здание от 22.10.2024г.</li> <li>- Инвентарная карточка учета нефинансовых активов на сооружение от 22.10.2024г.</li> <li>- Справка о балансовой стоимости основных средств по состоянию на 01.04.2026г.</li> <li>- Технический паспорт на здание от 15.02.2010г., изготовленный ФГУП «Ростехинвентаризация»</li> <li>-Технический паспорт на теплотрассу от 03.10.2013г., изготовленный ФГУП «Ростехинвентаризация»</li> </ul>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик обязуется предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов, и документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре и в форме электронного документа в формате PDF.
Форма предоставления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения расчетных величин	Не требуется

<b>Исполнитель</b>	ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. Свидетельство о государственной регистрации N997 от 08.01.2002г. Тел.: 8-910-693-96-69
--------------------	---

### 1.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта оценки включает в себя следующие этапы.

**Сбор общих данных и их анализ.** На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах района их расположения. В процессе работы над отчетом об оценке были собраны необходимые сведения о состоянии рынка объектов оценки, закономерностях их изменения, складывающейся динамике цен на исследуемых рынках, которые легли в основу полученных результатов.

**Сбор специальных данных и их анализ.** На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем визуального осмотра объектов Оценщиком (при возможности), изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками информационных и аналитических агентств.

**Анализ наиболее эффективного использования.** Вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования.

**Применение подходов к оценке рыночной стоимости объекта.** Для оценки рыночной стоимости объектов была рассмотрена целесообразность применения трех подходов (затратного, сравнительного и доходного), являющихся стандартными, принятыми международной практикой. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую рыночную стоимость оцениваемого имущества. Процедура согласования результатов проводится на основании полученных значений того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту оценки.

**Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости.** На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

### 1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с последующими изменениями) в отчете в обязательном порядке указываются используемые стандарты оценки. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Оценка объекта оценки произведена с использованием следующих стандартов оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО II «Виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО III «Процесс оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО IV «Задание на оценку»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО V «Подходы и методы оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО VI «Отчет об оценке»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО N 7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611
СТО АРМО	НП СРО «Ассоциация Российских Магистров Оценки»

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

#### 1.4. Сведения о заказчике, исполнителе и о оценщике, производившего оценку

**Заказчик:** Областное государственное казенное учреждение «Центр по обеспечению деятельности территориальных органов социальной защиты населения» (ОГКУ «Центр по обеспечению деятельности ТОСЗН»)

Место нахождения: 153003, г. Иваново, ул. Строительная, д.5.

Почтовый адрес: 153003, г. Иваново, ул. Строительная, д.5.

ИНН 3702643110, КПП 370201001 ОГРН 1113702008001 ОКАТО 24401364000 ОКТМО 24701000

Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (ОГКУ «Центр по обеспечению деятельности ТОСЗН л/сч 03332021350) ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново

Р.счет/Казн. счет 03221643240000003300 Корр.счет/ЕКС 40102810845370000102 БИК ТОФК 042202102

Контактный телефон: +7 (4932) 41-75-83 E-mail: ivanovo\_ogku@ivreg.ru

**Исполнитель:** ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления». Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. Реквизиты банка: Тульское отделение № 8604 ПАО Сбербанк БИК 047003608 кор/счет № 30101810300000000608 Расчетный счет № 40702810617000007210.

Страховой полис № 25420В4000003. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновения ответственности Страхователя за нарушения договора на проведение оценки в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности. Срок действия с 01 августа 2025г. до 31 июля 2026г.

Аккредитации организации:

- Некоммерческое партнерство «Межрегиональный центр экспертных и аудиторских организаций ЖКХ» № 043/2004 Решением координационного совета от 20.01.2005г.

- Программный продукт «AudaPad Web» для определения технологии и стоимости восстановительного ремонта транспортных средств. Идентификационный № 439597. Сертификат № 21628446/17, срок действия с 09.01.2026г. по 08.01.2027г.

**Ларин Олег Вячеславович – Эксперт, специалист, оценщик;**

Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6.

Тел.: 8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 043192-1 от 16.08.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 366. Срок действия квалификационного аттестата до 16.08.2027г.

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 044514-2 от 04.10.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 374. Срок действия квалификационного аттестата до 04.10.2027г.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке ПП № 988092 от 28.06.2006 года «Международная академия оценки и консалтинга» г. Москва по программе «Оценка собственности: оценка предприятия (бизнеса)» на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности;

- включен в реестр СРОО Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 16.05.2008 года за номером по реестру 1317. Свидетельство № 2911-13 от 18.02.2013 года;

- страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности страховой полис № 25420В4000004. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда, действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности. Срок действия с 01 августа 2025г. до 31 июля 2026г.

- высшее образование диплом ВСГ 3564472 от 10.06.2009 года ФГОУ ВПО «Северо – Западная академия государственной службы» г. Санкт – Петербург по специальности государственное регулирование экономики. Регистрационный номер 674.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 342421413832 от 01.03.2024 года ПОАНО «Национальный университет современных технологий» на ведение профессиональной деятельности по специальности «Промышленное и гражданское строительство». Диплом подтверждает присвоение квалификации: Инженер – строитель. Регистрационный номер 12193.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Национальный центр сертификации» (регистрационный номер № РОСС RU.31846.04СПЕО)

- сертификат соответствия № 64.RU.N.51868 удостоверяет, что Ларин Олег Вячеславович является компетентным и соответствует требованиям системы добровольной сертификации специалистов в Российской Федерации предъявляемым к Инженерам – строителям (действителен с 01.03.2024 г. по 28.02.2027г.)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372405920860 от 12.07.2017 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости». Регистрационный номер 143-2017.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер № РОСС RU.31792.04ПСЭО от 22.11.2017г.) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства судебных экспертиз:

16.1. «Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними».

16.2. «Исследования строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними, с целью определения их рыночной и иной стоимости».

16.3. «Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом: разработка вариантов указанного раздела».

16.4. «Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил.

Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств»

16.5. «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установление объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий»

16.6. «Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом, (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта»

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 004145 (действителен с 14.09.2023 г. по 14.09.2026г.)

- удостоверение № 07438 от 25.11.2009г. ГОУ ДПО «Ивановский межотраслевой региональный центр повышения квалификации и профессиональной переподготовки специалистов» с присвоением квалификации «Специалист по организации работ в сфере единого государственного кадастра объектов недвижимости»;

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке №502400292348 от 27.02.2015 года ФГАОУ ВПО «Московский физико – технический институт (государственный университет)» на ведение профессиональной деятельности в сфере «Независимая техническая экспертиза транспортных средств» и подтверждает присвоение квалификации эксперт – техник. Регистрационный номер 023/15;

- включен в государственные реестр экспертов – техников Решением Межведомственной аттестационной комиссии. Протокол заседания Межведомственной аттестационной комиссии для проведения профессиональной аттестации экспертов – техников, осуществляющих независимую техническую экспертизу транспортных средств от 10.06.2015 № 4;

- государственный реестр Министерства Юстиции РФ - регистрационный № 3648

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372403704506 от 15.03.2016 года НОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная автотехническая, транспортно - трасологическая экспертиза, экспертиза обстоятельств ДТП, который предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной автотехнической, транспортно - трасологической экспертизы и экспертизы обстоятельств ДТП. Регистрационный номер 006/2016.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер № РОСС RU.31792.04ПСЭО от 22.11.2017г.) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства экспертиз:

13.1 «Исследование обстоятельств ДТП»,

13.2 «Исследование технического состояния транспортных средств»,

13.3 «Исследование следов на транспортных средствах и месте ДТП (транспортно - трасологическая диагностика), а также технического состояния дороги, дорожных условий на месте ДТП»,

18.1 «Исследование транспортных средств, в целях определения стоимости восстановительного ремонта и остаточной стоимости».

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 007407 (действителен с 19.08.2025 г. по 19.08.2028 г.)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372405920820 от 29.05.2017 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Исследование транспортных средств по выявлению дефектов, качеству сборки, ремонта и рекламациям», который предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной экспертизы в данной области исследования транспортных средств. Регистрационный номер 103-2017.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372407027313 от 30.03.2018 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная товароведческая и стоимостная экспертиза промышленных (непродовольственных) товаров». Регистрационный номер 132-2018.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер № РОСС RU.31792.04ПСЭ0 от 22.11.2017г.) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства экспертиз:

19.1. «Исследования промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью проведения их оценки».

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 005035 (действителен с 25.04.2024 г. по 25.04.2027 г.)

- стаж работы по экспертным специальностям - 19 лет.

## 2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.	
<b>Общие понятия оценки.</b>	
<b>Объект оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
<b>Цена объекта</b>	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
<b>Стоимость объекта</b>	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.
<b>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)</b>	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.
<b>Подход к оценке</b>	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
<b>Метод оценки</b>	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
<b>Затратный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта

	оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
<b>Дата проведения оценки</b>	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
<b>Наиболее эффективное использование</b>	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
<b>Срок экспозиции</b>	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<b>Допущения</b>	Представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
<b>Ограничения</b>	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
<b>Рыночная стоимость</b>	<p>Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<b>Равновесная стоимость</b>	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.
<b>Инвестиционная стоимость</b>	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.
<b>Ликвидационная стоимость</b>	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
<b>Оценщики</b>	Специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою

	ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.
<b>Существенность</b>	Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.
<b>Отчет об оценке</b>	Документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или

### 3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
<b>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</b>	<p>Работы по оценке включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);</li> <li>2. Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;</li> <li>3. Выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.</li> <li>4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки;</li> <li>5. 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;</li> <li>6. Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;</li> <li>7. Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</li> <li>8. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (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.</li> <li>9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.</li> <li>10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> </ol>
<b>Допущения и ограничения при проведении оценки</b>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <p>Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>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.</p> <p>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,</p>

	<p>налогообложению.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p> <p>Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;</p> <p>Объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами конструктивных элементов, которые могли бы повлиять на их стоимость;</p> <p>Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;</p> <p>Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;</p> <p>Заказчиком не предоставлена актуальная техническая и право подтверждающая документация (документы основания). Характеристики оцениваемого имущества установлены со слов представителей заказчика и в результате переписки по электронной почте. Некоторые дополнительные параметры получены посредством математических расчетов;</p> <p>- Сведения о проводимых текущих и капитальных ремонтах отсутствуют. Можно предположить, что объекты оценки выполняют свою функцию, но неисправности и аварии могут случиться в любой момент.</p>
<p><b>Допущения отношении оцениваемых прав</b></p>	<p><b>В</b></p> <p>Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>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.</p> <p>Выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности.</p> <p>Согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное».</p> <p>Оценщиком не выявлено наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого, определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.</p>
<p><b>Допущения источникам информации, использованным в отчете</b></p>	<p><b>К</b></p> <p>Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p><b>В</b></p> <p>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.</p> <p>Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными,</p>

		<p>призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</p> <p>Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
Допущения отношении используемых методов расчета	в	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>При расчетах стоимости Объекта учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования</p>
Допущения ограничивающие условия к результату оценки	и	<p>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.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>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.</p>
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	при	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</li> <li>- суда, арбитражного или третейского суда;</li> <li>- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</li> </ul> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

#### **4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Настоящим ООО «ВВЦ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ВВЦ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса к объекту оценки и 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.

#### **СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Настоящим оценщик 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 не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором – 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.

## 5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНИЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС № 200578 от 10.10.2012
- Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС № 409819 от 25.04.2014.
- Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС № 372350 от 23.10.2013.
- Выписка из ЕГРН на здание от 06.04.2026г.
- Выписка из ЕГРН на сооружение от 06.04.2026г.
- Распоряжение об утверждении охранного обязательства собственника №289 от 21.05.2015г.
- Охранное обязательство (Приложение к Распоряжению Департамента культуры и туризма Ивановской области №289 от 21.05.2015г.)
- Инвентарная карточка учета нефинансовых активов на здание от 22.10.2024г.
- Инвентарная карточка учета нефинансовых активов на сооружение от 22.10.2024г.
- Справка о балансовой стоимости основных средств по состоянию на 01.04.2026г.
- Технический паспорт на здание от 15.02.2010г., изготовленный ФГУП «Ростехинвентаризация»
- Технический паспорт на теплотрассу от 03.10.2013г., изготовленный ФГУП «Ростехинвентаризация»
- Фотоматериал в кол-ве 36 ед.

### 5.1. Требования достаточности и достоверности информации

Информация, предоставленная Заказчиком, считается Оценщиком достаточной, поскольку использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Все копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными.

## 6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1 Технические параметры и другие характеристики объекта оценки

№ п/п	Объект оценки
1	<p>- Здание (лит. А), назначение: нежилое, площадь общая 626,1 кв. м., этажность -1, кадастровый номер: 37:22:010203:111, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42 Балансовая стоимость на 01.04.2026г. – 727564,64 рублей. Год постройки - 1910/- Фундамент - кирпичный ленточный Стены - кирпичные Перегородки – кирпичные Перекрытие чердачное - деревянное утепленное Перекрытие надподвальное – деревянное Крыша - металлическая Полы – дощатые Внутренняя отделка – офисная Коммуникации – центральное отопление, канализация - автономная выгребная яма, центральный водопровод (наличие), электроосвещение, телефон.</p> <p>- Сооружение трубопроводного транспорта (наружная тепловая сеть), протяженность 51 м, кадастровый номер: 37:22:010203:326. адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42 Балансовая стоимость на 01.04.2026г. – 162414,71 рублей. Год ввода в эксплуатацию – 2013г. Материал/диаметр/марка - сталь, d=50 мм Протяженность воздушных линий - 51,0 м</p>
	<p>- Земельный участок - на праве постоянного бессрочного пользования. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под общественную застройку, общая площадь 419 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42. В соответствии с заданием на оценку земельный участок объектом оценки не является.</p>

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки см Техдокументацию и фотоматериал в Приложении.

### 6.2. Анализ технического состояния здания (сооружения)

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$I_{сов} = 1 - ((1 - I_{физ}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{внш})),$$

где  $I_{сов}$  - совокупный износ объекта оценки;

$I_{физ}$  - физический износ объекта оценки;

$I_{фун}$  - функциональный износ объекта оценки;

$I_{внш}$  - внешний (экономический) износ объекта оценки.

<b>Физический износ</b>	Физический износ является потерей стоимости в результате естественного старения в процессе эксплуатации, ветхости, гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов сооружения. Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым. С учетом имеющейся у оценщика информации величина физического износа недвижимого имущества определена по критериям нижеприведенной таблицы, составленной в обобщенном виде с учетом положений, изложенных в «Методике определения физического износа гражданских зданий» / утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404. Таблица 1. Шкала технического состояния для определения физического износа зданий, сооружений		
	Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень физического износа, %
	Отличное	Новое здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
	Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
	Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
	Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
	Неудовлетворительное	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
	Аварийное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100
Величина физического износа здания на дату проведения оценки определена на усредненном уровне: 65%. Оцениваемый объект по фактическому назначению не используется, требуется проведение капитального ремонта. Для проверки экспертного анализа проведен расчет физического износа с помощью онлайн-калькулятора «Определение износа зданий различных классов			

	<p>конструктивной системы)»:</p> <p>Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы</p> <p>Расчет wear-and-tear физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Вопросы физического износа объектов капитального строительства»</p> <hr/> <p>Для зданий и сооружений</p> <p>Выберите класс здания <input type="text" value="КС-1, КС-1А, КС-2"/>   В интервалах от 0 до 100 лет</p> <p>Укажите возраст здания в годах <input type="text" value="115"/>   <input type="button" value="Рассчитать"/></p> <p>Результат расчета физического износа по параметрам:      Возраст 115      Физический износ 49%</p> <p>Тип: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь      Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь      Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина</p> <p>Справка:      Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич, несущие - железобетон, сталь      Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки, несущие - железобетон, сталь      Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич, несущие - древесина</p> <p>Источник информации Корсаков Р.О. (2015) Вопросы физического износа объектов капитального строительства [1 заголовок]. Группа Компаний «Аверс», 28.10.2015      Далее по теме ВСН 53-89(6) «Правила оценки физического износа жилых зданий»      Нормативные основы эксплуатации конструкций зданий</p> <p>Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич, несущие - железобетон, сталь      Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки, несущие - железобетон, сталь      Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич, несущие - древесина      Класс конструктивной системы КС-3. Здания. Ограждающие конструкции - железобетон, несущие - железобетон в бескаркасных системах      Класс конструктивной системы КС-4. Здания. Ограждающие конструкции - железобетон, несущие - железобетон в каркасных системах      Класс конструктивной системы КС-5. Здания. Ограждающие конструкции - железобетон, несущие - сталь      Класс конструктивной системы КС-6. Здания. Ограждающие конструкции - тонкий металлический лист и эффективные теплоизоляционные материалы, несущие - железобетон, сталь      Класс конструктивной системы КС-6А. Здания. Ограждающие конструкции - стекло, несущие - железобетон или стальной каркас</p> <p><a href="https://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&amp;type=0&amp;age=115">https://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&amp;type=0&amp;age=115</a></p>
<p><b>Функциональное устаревание</b></p>	<p>Под функциональным устареванием понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Признаков функционального устаревания имущества не выявлено.</p>
<p><b>Внешнее (экономическое) устаревание</b></p>	<p>Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей. Признаков внешнего устаревания имущества не выявлено.</p>

\* Расчет накопленного износа сооружения трубопроводного транспорта см. исследовательскую часть.

### 6.3. Описание и анализ локального местоположения

Ивановская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Областной центр — город Иваново.

#### География.

Ивановская область расположена в центре европейской части России. Большая часть лежит в междуречье Волги и Клязьмы. Площадь — 21 437 км<sup>2</sup> (одна из самых маленьких областей России, больше только Калининградской). Граничит с Владимирской, Нижегородской, Костромской и Ярославской областями. Протяженность территории с севера на юг — 158 км, с запада на восток — 230 км.

**Экологическое состояние.** Экологическое состояние в области относительно благоприятное. Очагами загрязнения являются промышленно развитые города Иваново, Шуя и Кинешма.

Из природоохранных объектов выделяется федеральный Клязьминский заказник на территории Савинского и Южского районов, площадью 21 000 га, охраняющий в целом природный комплекс обитающих в нём видов животных, в частности, выхухоли.

С 6 по 16 мая 2010 года в Ивановской области полыхал огромный лесной пожар. Выгорело около 10 тыс. га леса.



В 1971 году на территории Ивановской области был произведён мирный подземный ядерный взрыв «Глобус-1». Во время взрыва произошёл аварийный выброс радиоактивных веществ на поверхность. В настоящий момент проводятся работы по реабилитации объекта.

**Население.** Численность населения области по данным Росстата составляет 905 900 чел. (2024). Плотность населения — 42,26 чел./км<sup>2</sup> (2024). Городское население — 83,6 % (2022).

Численность трудовых ресурсов за 2005 год составила 672,3 тыс. человек, занятых в экономике — 478,7 тыс. человек. Численность официально зарегистрированных безработных на начало 2007 года составила 11,7 тыс. человек, уровень безработицы — 2,1 % к экономически активному населению.

**Административно-территориальное деление.** В состав области входят 21 район, 4 городских района (в г. Иваново — Ленинский, Советский, Октябрьский, Фрунзенский), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий посёлок.

Городские округа: Вичуга, Иваново, Кинешма, Кохма, Тейково, Шуя.

Муниципальные районы: Верхнеландеховский район (Верхний Ландех), Вичугский район (Вичуга, не входит в район), Гаврилово-Посадский район (Гаврилов Посад), Заволжский район (Заволжск), Ивановский район (Иваново, не входит в район), Ильинский район (Ильинское-Хованское), Кинешемский район (Кинешма, не входит в район), Комсомольский район (Комсомольск), Лежневский район (Лежнево), Лухский район (Лух), Палехский район (Палех), Пестяковский район (Пестяки), Приволжский район (Привождск), Пучежский район (Пучеж), Родниковский район (Родники), Савинский район (Савино), Тейковский район (Тейково, не входит в район), Фурмановский район (Фурманов), Шуйский район (Шуя, не входит в район), Южский район (Южа), Юрьевецкий район (Юрьевец).

**Экономика.** В Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в регионах России по итогам 2021 года Ивановская область заняла девятое место.

Валовой региональный продукт: 171 млрд рублей (2015)

ВРП на душу населения по состоянию на 2019 год являлся самым низким в Центральном федеральном округе.

Структуру экономики отличает высокая (для центральной России) доля сектора государственных услуг (17,6 % ВРП в 2006 году). В промышленности формируется около 34,1 % ВРП (2006) (42,2 % — 2005), из них 20,1 % в обрабатывающих производствах (прежде всего лёгкая промышленность, энергетика и машиностроение), 3,9 % (2006) — в строительном комплексе, 9,7 % — в энергетике. В агропромышленном комплексе создаётся 8,0 % ВВП (2006) (9,4 % — 2005).

**Промышленность.** В объёме промышленного производства выделяются лёгкая промышленность (32,8 % — самая высокая в России), электроэнергетика (24 %), машиностроение (20 %), пищевая промышленность (18 %) и деревообработка (3 %).

**Пищевая промышленность.** Наиболее крупные предприятия: Ивановский филиал ОАО «САН ИнБев» — завод-производитель популярных марок пива, ОАО «Шуйский маслоэкстракционный завод» закрыт в 2009 году, ОАО «Мясокомбинат „Шуйский“» закрыт, ЗАО «Ивановский бройлер», ОАО «Спиртзавод „Петровский“» закрыт, ОАО «Кинешемская птицефабрика».

**Машиностроение и металлообработка.** Ивановский автокрановый завод (Иваново) —

производство автомобильных кранов; на грани банкротства. Работает на 10 %

«Кранэкс» (Иваново) — производство гусеничных гидравлических экскаваторов; на грани банкротства. Работает на 10 %

«Профессионал» (Иваново) — производство навесного оборудования для строительной техники;

«Строммашина» (Кохма) — производство башенных кранов, автомобильных кранов, строительных металлоконструкций; Не работает. Объявлен банкротом. Закрыт

Ивановский завод тяжёлого станкостроения (Иваново) — производство расточных станков и горизонтальных обрабатывающих центров; Не работает. Закрыт. Помещения сдаются в аренду.

«Верхневолжский сервисный металлоцентр» (Ново-Талицы) — металлообработка;

Родниковский машиностроительный завод (Родники) — производство горно-шахтного оборудования, автобусов марки «Родник»;

Завод подъёмников (Лежнево) — производство самоходных и несамоходных подъёмников ножничного, коленчатого и телескопического типа, подъёмных столов различного назначения;

«Кинешма Аутомотив Компонентс» (Кинешма) — производство компонентов для автомобилей;

«Стандартпласт» (Иваново, Лежнево) — производство шумоизоляционных материалов для автопроизводителей АвтоВАЗ, ГАЗ, ЛиАЗ, УАЗ, ПАЗ, Hyundai Motor.

**Лёгкая промышленность.** Ведущей отраслью по объёмам производимой продукции является текстильная промышленность. Наиболее крупные предприятия отрасли:

- хлопчатобумажный комбинат «Шуйские ситцы» (Шуя) — полный цикл переработки хлопка;

- ОСП «Родники Текстиль» ООО «Нордтекс» (Родники) — производство тканей для специальной и корпоративной одежды;

- текстильная компания «Красная Талка» (Иваново) — производство ситца, бязи, фланели, сатина и других;

- хлопчатобумажный комбинат «Тейковская мануфактура» (Тейково) — производство ситца, бязи, фланели, сатина, поплина и других;

- швейные предприятия: «Яковлевская мануфактура», «Швейная фирма «Айвенго», «Полёт», «Фабрикант», «Шуйская мануфактура», «Кармил», «ШуяТекс+», «Швейник» (Вичуга), «Пучежская швейная компания»;

- «Орматек» (Иваново, Кохма) — производство анатомических матрасов, подушек, наматрасников, кроватей, мебели.

- В январе 2023 корпорацией «Ростех» было запущено в области собственное производство парашютной ткани.

**Энергетика.** По состоянию на начало 2021 года, на территории Ивановской области эксплуатировались 6 тепловые электростанции общей мощностью 874,9 МВт. В 2020 году они произвели 1454 млн кВт·ч электроэнергии.

Электроэнергия в Ивановской области вырабатывается на тепловых электростанциях. Крупнейшие объекты контролируются ПАО «Т Плюс» и АО «Интер РАО — Электрогенерация». Это Ивановская ТЭЦ-2 (200 МВт, 671,5 Гкал·час), Ивановская ТЭЦ-3 (330 МВт, 876 Гкал·час) и Ивановские ПГУ (325 МВт на основе парогазовой установки) (г. Комсомольск)

Крупнейшие линии электропередачи: ВЛ Костромская ГРЭС — Москва, ВЛ-500 кВ Костромская ГРЭС — Владимирская ПС, ВЛ 220 Костромская ГРЭС — Вичуга — 1, ВЛ 220 Костромская ГРЭС — Вичуга — 2, ВЛ 220 кВ ПС «Заря» — Вичуга. Крупнейшие подстанции расположены в Вичуге и Кинешме (ОАО «ФСК ЕЭС»). Сеть внутренних линий на 2008 год составляла 15,95 тыс. км, действовали 3912 подстанций (филиал «Ивэнерго» ОАО «МРСК Центра и Приволжья»). Объём передачи электроэнергии по сетям превышал 2,5 млрд кВт·ч в год.

**Сельское хозяйство.** На 1 января 2021 года численность сельского населения 179.668 человек, около 18 % населения Ивановской области. Ведущая отрасль сельского хозяйства — животноводство молочно-мясного направления, представлено льноводство, картофелеводство и лесное хозяйство.

В 2019 году продукция сельского хозяйства 17,2 млрд рублей, из них продукция животноводства 10,5 млрд рублей, растениеводства 6,7 млрд рублей. Индекс продукции животноводства 98,4 %, средний годовой удой молока от коровы 4791 кг.

На 1 января 2020 года в хозяйствах всех категорий насчитывалось 63,2 тыс. голов крупного рогатого скота (74,4 % в сельхозпредприятиях), из них коров 26,4 тыс. голов (72,0 % в сельхозпредприятиях), 15,4 тыс. свиней (51,1 % в сельхозпредприятиях), 16,1 тыс. овец и 9,3 тыс. коз (15,1 % в сельхозпредприятиях), 0,3 тыс. лошадей, 3,0 млн голов птицы.

**Транспорт.** Основные транспортные узлы региона — Иваново и Кинешма. Особенностью транспортной сети является отсутствие крупных транзитных потоков, за исключением волжского водного пути.

**Автомобильный транспорт.** На территории области 5244 км автомобильных дорог общего пользования, из них 5017 км с твёрдым покрытием.

Основные автомобильные дороги:

- Подход от М7 «Волга» к Иванову протяжённостью 102 км

- Р600 Кострома — Иваново протяжённостью 105 км, проходящая через Фурманов и Приволжск.

- Автодорога Иваново — Нижний-Новгород, проходящая через города Шую, Палех и посёлок Пестяки.
- Автодорога Р79, связывающая областные центры Иваново и Ярославль.
- Региональная дорога протяжённостью 265 км, проходящая с запада на восток региона и связывающая между собой города Юрьевец — Кинешма — Вичуга — Родники — Иваново — Тейково и западный посёлок Ильинское-Хованское.
- Продолжается реконструкция автодороги Ковров — Шуя — Кинешма и строительство автодороги Заволжск — Островское. После окончания строительства появится возможность нового прямого выхода из центральных регионов России через Шую, Родники, Кинешму на северный транспортный коридор.

**Железнодорожный транспорт.** Протяжённость железных дорог области — 590 км, из них 345 км общего пользования.

Железнодорожный транспорт имеет в основном местное и региональное значение (линии Иваново — Александров, Иваново — Комсомольск, Иваново — Новки, Иваново — Кинешма, Ермолино — Фурманов, Фурманов — Нерехта, Фурманов — Волгореченск и Заволжск — Первушино), все линии однопутные на тепловозной тяге; крупное локомотивное депо, товарная станция Иваново. За 2006 год перевезено 3,1 млн пассажиров и 1,5 млн тонн грузов.

Ранее действовали несколько узкоколейных линий в Ивановском, Комсомольском, Шуйском и Южском районах (Балахнинско-Шуйская сеть узкоколейных железных дорог). Сохранилась электрифицированная узкоколейная линия силикатного завода в Иваново. 13 марта 2018 года запущен регулярный маршрут скоростного электропоезда «Ласточка» сообщением Москва — Иваново — Москва 4 раза в день.

**Водный транспорт.** Основные судоходные пути протяжённостью 220 км, проходящие по реке Волге, дают возможность удобного как межрегионального, так и международного грузового водного сообщения. Продолжительность навигационного периода составляет 210 суток. Имеется грузовой Кинешемский порт, речной вокзал с причалами в Кинешме и причал в Юрьевце, пассажирский причал в городе Плесе.

В эксплуатации находятся 6 пассажирских и 10 буксирных судов. Внутренними перевозками в 2006 году перевезено 60 тыс. человек и 0,4 млн тонн грузов, грузооборот составил 28 млн тонно-километров.

**Воздушный, городской транспорт.** В Иваново действует аэропорт федерального значения Иваново-Южный, способный принимать основные пассажирские суда, вертолёты всех типов. В 2016 году Иваново было связано регулярными рейсами с Москвой и Санкт-Петербургом (авиакомпания РусЛайн) и сезонными с Симферополем и Сочи (авиакомпания Нордавиа). Действует военный аэродром «Иваново-Северный». В Иваново есть также спортивный аэродром «Ясуниха», имеются также аэропорт в Кинешме и аэродром в Юрьевце, регулярные рейсы не выполняются.

В Иваново проложено около 150 км троллейбусных линий, действует троллейбус. До 2008 года в областном центре действовал трамвай.

**Трубопроводы.** Через регион проходят две нитки нефтепровода Нижний-Новгород — Ярославль, предназначенные для поставок сибирской и урало-поволжской нефти на Ярославский, Московский и Киришский нефтеперерабатывающие заводы, а также для экспорта через балтийский порт Приморск. Объём перекачки превышает 20 млн т. в год. Ведётся строительство ветки Второво — Ярославский НПЗ экспортного нефтепродуктопровода «Север», в 2008 году закончено строительство первого пускового комплекса, мощность составляет 8,4 млн т. год, планируется доведение до 24 млн т. год (ОАО «Транснефть»).

С юга на север через область проходит региональный газопровод Нижний Новгород — Иваново — Ярославль с крупной компрессорной станцией в Иваново и ответвлениями к большинству районов. Не газифицированы Пучежский, Юрьевецкий, Лухский (строительство), Верхнеландеховский, Пестяковский, Гаврилово-Посадский (строительство) районы.

**Юрьевец — город (с 1225), административный центр Юрьевецкого района Ивановской области Российской Федерации. Один из древнейших городов Ивановской области.**

Юрьевец — один из наиболее экологически чистых районов центральной России, считается, что район Юрьевца является территорией с наименьшим радиоактивным фоном. К городу примыкает хвойный лес, состоящий из елей и сосен. Имеется городской лес — «Нагорная дача». В 3 км от города в Горьковском водохранилище имеется архипелаг «Асафовы Горы», особо охраняемая природная территория. Образовался после создания Горьковского водохранилища на месте одноимённой возвышенности на левом берегу Волги. Население на 2021 г — 7889 чел.

В Юрьевце работают предприятия по пошиву специальной одежды, производству санитарно-гигиенической бумажной продукции и др. Швейная фабрика, Предприятие «Омега», ТПК «Шторм»

Автобусное сообщение: Автобусы обеспечивают пригородное и междугороднее сообщение — с Москвой, Ивановом, Кинешмой, Нижним Новгородом и др.

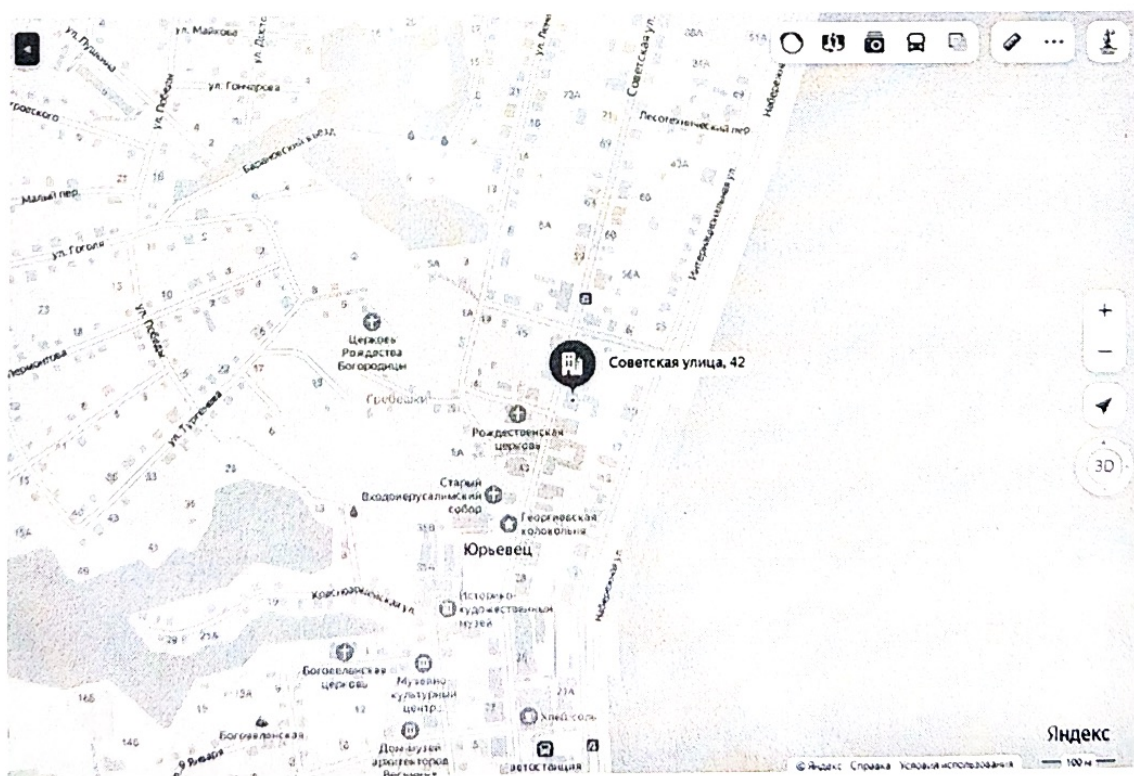
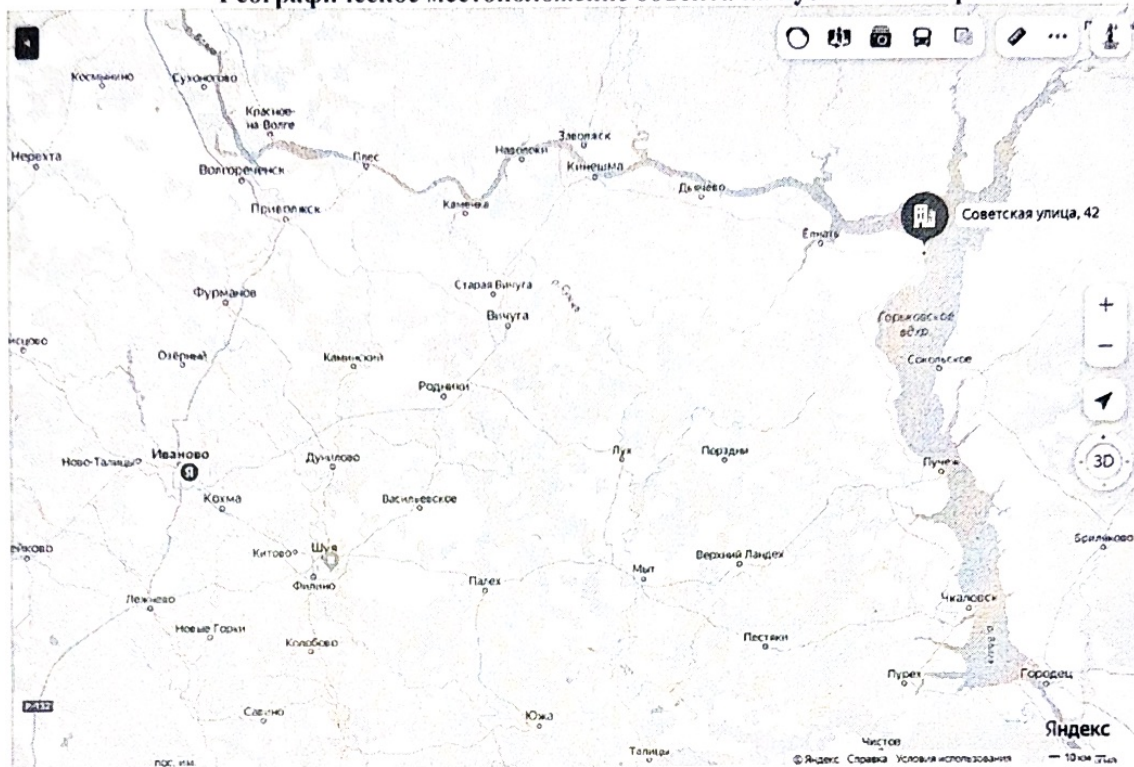
Городской маршрут обслуживают 2-3 автобуса по графику, также автобусы ходят по району по штатному расписанию. Присутствует городское такси.

Пассажирское судоходство, осуществлявшееся по Волге в XIX—XX веках, в новейшее время прекращено, речной вокзал в 2009 году продан местному ООО «Яхтклуб». Но в 2022 году возобновлен маршрут «Нижний Новгород — Чкаловск — Юрьевец» с помощью скоростного судна «Валдай».

Ближайшая железнодорожная станция находится в городе Кинешме на расстоянии 60 км от Юрьевца. Станция «Кинешма» была открыта в 1871 году в составе линии Иваново-Вознесенск — Кинешма Шуйско-Ивановской железной дороги, ныне Ярославского региона Северной железной дороги.

Ближайшая переправа через Волгу находится у деревни Быстрица — села Столпино.

### Географическое местоположение объекта на публичных картах



<https://yandex.ru/maps/>

**Анализ, комментарии, выводы.** Характеристики территории позволяют предполагать низкий уровень спроса, как текущего, так и в будущем.

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

7. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ

7.1. Обзор экономической ситуации в России

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-март 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 кв. 2025 г – 47,7 трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,4
2.	Инвестиции в осн. капитал 39,534 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+8,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	+8,4

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-май 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,4
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,3
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,5
7.	Строительство (объем СМР)	+9,0	+2,1	+5,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий - в том числе, жилых зданий и помещений – 44,7 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	+2,0
9.	Грузооборот транспорта – 2 328,8 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 195,6 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+1,0
11.	Оборот розничной торговли – 23,9 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,3
12.	Оборот общественного питания – 1,6 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,3
13.	Объем платных услуг населению – 7,9 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,2
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+5,6
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,9

(изменение в рублях в текущих ценах)

	23/22г., %	24/23г., %	май 25/24г., %
15. Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.25 - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 56%)	+23,4	+5,4	0,0
16. Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.25 - из них просроченная задолженность	+23,9	+17,6	+12,6
17. Международные резервы (ЗВР), на 20.06.25г: 687,2 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+15,9
18. Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	9,6 за 1 кв 25г
19. Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за 1 кв. года	-1,7 трлн. руб.	+0,6 трлн. руб.	-1,29 трлн. руб.
20. Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0	нет данных
21. Государственный внешний долг, на 01.06.25г. 54,1 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+2,1

Другие показатели		01.01.2020	01.01.2025	03.07.2025
22.	Ключевая ставка ЦБР с 09.06.25г., %	6,25	21,0	20,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	78,65
24.	Нефть Brent (Urals / Brent * 0,87-0,80)	68,36	87,0	68,94

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала

критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запады финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по изменению структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения, переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запады к другим странам и развития внутренних рынков.

Эти кардинальные изменения в логистике отрицательно отразились и продолжают отражаться на динамике национального ВВП, финансовом положении и доходах бизнеса и населения. Изменения отраслевой структуры в пользу роста импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг в условиях нарастания международной напряженности, межгосударственных конфликтов и ужесточения торговых «войн» могли бы в целом положительно повлиять на перспективу российской экономики и её дальнейший масштабный рост: снижение внешних рисков и зависимости от импорта, внутренние инвестиции, повышение стимулов, рентабельности и финансового благополучия предприятий импортозамещающих отраслей, рост промышленного и сельскохозяйственного производства, торговли, услуг и общественного питания, рост социального благополучия населения. Однако, вероятно, сторонники «нулевого роста» России, следуя глобальной международной финансовой политике, искусственно сдерживают экономический рост страны высокой ключевой ставкой и не используют инструменты контроля финансов и развития экономики. Поэтому сохранились и развиваются отрицательные показатели: высокие промышленная и потребительская инфляции, основанные на инфляции издержек, высокие стоимость кредитов и задолженность перед банками. Как результат – низкая деловая активность бизнеса и населения, минимальный рост ВВП, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей низкие рентабельность и доходы (или убытки), бегство капитала из страны, рост дефицита госбюджета, В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

#### Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-март 2025 года по России заключено 157 561 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 12 % меньше, чем за январь-март 2024 года (179 687) и на 3 % меньше чем за январь-март 2023 года (163 140) (см. приложение):

Округа и субъекты РФ	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве за период январь – март:				
	2023, шт.	2024, шт.	2025, шт.	динамика 25/23	динамика 25/24
<b>Российская Федерация,</b> в т.ч по:	<b>163 140</b>	<b>179 687</b>	<b>157 561</b>	<b>0,97</b>	<b>0,88</b>
Центральному ФО	62 721	59 762	59 265	1,12	0,99
Северо-Западному ФО	22 333	23 930	19 326	0,87	0,81
Южному ФО	20 771	25 998	19 822	0,95	0,76
Северо-Кавказскому ФО	3 948	4 685	4 390	1,11	0,94
Приволжскому ФО	24 333	23 162	21 375	0,88	0,92
В Уральскому ФО	16 365	18 142	14 181	0,87	0,78
Сибирскому ФО	16 237	18 069	10 342	0,64	0,64
Дальневосточному ФО	6 434	7 889	8 660	1,38	1,12

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок

кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растет доля нереализованных квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен обесцениванием денег на фоне мер Правительства России по стабилизации экономики.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

### **Перспективы рынка недвижимости**

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов.

Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт. Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

### **Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности**

В 2023 году, %- (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>).

В 2024 году, % - (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>).

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

№	Округа и субъекты РФ	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счет эскроу				
		Янв-март 2023	Янв-март 2024	Янв-март 2025	дина-мика 25/23	дина-мика 25/24	Янв-март 2023	Янв-март 2024	Янв-март 2025	дина-мика 25/23	дина-мика 25/24
1	Российская Федерация	163 140	179 087	157 501	0,97	0,88	147 133	168 435	150 215	1,02	0,89
2	Всего по Центральному ФО	52 721	59 762	59 205	1,12	0,99	46 794	54 720	56 873	1,21	1,04
3	Белгородская область	209	326	362	1,26	1,10	263	328	362	1,36	1,10
4	Брянская область	440	547	487	1,11	0,89	383	520	472	1,23	0,91
5	Владимирская область	469	653	568	1,21	0,87	341	637	566	1,63	0,87
6	Воронежская область	2 098	2 566	2 375	1,13	0,93	1 891	2 256	2 287	1,21	1,01
7	Ивановская область	533	727	265	0,50	0,36	478	525	237	0,50	0,45
8	Калужская область	505	555	522	0,89	0,94	527	520	519	0,98	1,00
9	Костромская область	311	270	275	0,88	1,02	304	288	274	0,90	1,02
10	Курская область	296	365	646	2,18	1,77	292	361	645	2,21	1,79
11	Липецкая область	300	579	518	1,73	0,89	295	579	518	1,76	0,89
12	Московская область	13 203	16 826	16 698	1,26	0,99	10 413	13 564	14 898	1,43	1,10
13	Орловская область	514	322	281	0,55	0,87	468	314	281	0,60	0,89
14	Рязанская область	1 358	1 615	1 819	1,34	1,13	1 253	1 552	1 802	1,44	1,16
15	Смоленская область	483	664	545	1,18	0,82	424	640	545	1,29	0,85
16	Тамбовская область	430	406	359	0,83	0,88	429	405	359	0,84	0,89
17	Тверская область	713	714	428	0,60	0,60	700	700	428	0,61	0,61
18	Тульская область	1 180	1 682	1 250	1,06	0,74	1 123	1 858	1 248	1,11	0,75
19	Ярославская область	1 024	655	1 161	1,13	1,36	932	781	1 024	1,10	1,31
20	Москва	28 517	30 088	30 706	1,08	1,02	26 278	29 112	30 218	1,15	1,04

## 7.2. Анализ экономической ситуации в Ивановской области

По оперативным данным Ивановостата, экономическое положение Ивановской области за 10 месяцев 2025 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост объема введенного жилья на 23,4%, объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», – на 14,1%, объема платных услуг, оказанных населению области, – на 3%, оборота общественного питания – на 2,7% и оборота розничной торговли – на 2,5%.

Объем отгруженной продукции в промышленности региона составил 320,8 млрд рублей. Позитивную динамику по темпам роста отгруженной продукции в промышленности продемонстрировали предприятия электроэнергетики и деятельности по обеспечению газом и паром (108,5%) и водоснабжения, водоотведения, сбора и утилизации отходов (102%).

Индекс промышленного производства (ИПП) за 10 месяцев 2025 года составил 97,1%. Индексы производства по основным видам экономической деятельности составили: добыча полезных ископаемых – 93,3%; обрабатывающие производства – 96,2%; электроэнергетика и деятельность по обеспечению газом и паром – 100,7%; водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов – 102,8%.

Больше всего вырос индекс производства в отдельных секторах обрабатывающих производств: лекарственных средств и материалов – на 34,1%, напитков – на 12,4%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 4,4%, а также химических веществ и химических продуктов – на 3,5%.

Индексы производства в традиционных для региона отраслях составили: в производстве текстильных изделий – 96,5%, в производстве одежды – 103,1%.

В структуре обрабатывающих производств за 10 месяцев 2025 года наибольший удельный вес занимали: производство текстильных изделий и одежды – 47,9%; машиностроение – 23,8%; производство пищевых продуктов и напитков – 9,3%.

Удельный вес этих отраслей составил 81% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) за 10 месяцев 2025 года вырос на 10,4% к январю – октябрю 2024 года. В октябре 2025 года по сравнению с сентябрем 2025 года ИПЦ составил 100,6%. Наибольший рост в октябре 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем 2025 года наблюдался на непродовольственные товары – на 0,6%, на продовольственную группу товаров прирост составил 1%, в тоже время цены на услуги не изменились по сравнению с предыдущим месяцем. По сравнению с октябрём 2024 года ИПЦ составил 108,6%, по сравнению с декабрем 2024 года – 105,6%.

В структуре розничного товарооборота за январь – октябрь 2025 года преобладала доля продовольственных товаров – 51,1%, непродовольственные товары составили 48,9%.

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями за 10 месяцев 2025 года снизился в сопоставимых ценах

на 1,9% по сравнению с соответствующим периодом 2024 года, а оборот розничной торговли непродовольственными товарами увеличился на 7,2%.

В январе - октябре 2025 года оборот розничной торговли на 98,9% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,1%.

За январь - сентябрь 2025 года производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий выросло на 5,7% в сопоставимых ценах, среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 15,7%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 104,6%.

По итогам 9 месяцев 2025 года снизился объем инвестиций в основной капитал на 1,2% в сопоставимых ценах и составил 42,2 млрд рублей.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.11.2025 составил 0,2%.

Показатели	январь - октябрь 2025 года	в % к январю – октябрю 2024 года
<b>Индекс промышленного производства, %</b> в том числе:	-	97,1
добыча полезных ископаемых, %	-	93,3
обрабатывающие производства, %	-	96,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	100,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	102,8
<b>Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м</b>	471,9	123,4
<b>Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей</b>	41 419,4	114,1
<b>Объем инвестиций в основной капитал (январь – сентябрь 2025 года), млн рублей</b>	42 247,7	98,8
<b>Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (январь – сентябрь 2025 года), млн рублей</b>	20 881,3	105,7
<b>Оборот розничной торговли, млн рублей</b>	261 600,1	102,5
<b>Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей</b>	64 144,2	103,0
<b>Оборот общественного питания, млн рублей</b>	8 925,4	102,7
<b>Индекс потребительских цен (к январю – октябрю 2024 года), %</b>		110,4
<b>Индекс потребительских цен (к декабрю 2024 года), %</b>		105,6
<b>Среднемесячная заработная плата (январь - сентябрь 2025 года), рублей</b>	54 512,2	115,7
<b>Реальная заработная плата (январь - сентябрь 2025 года), %</b>	-	104,6
<b>Уровень безработицы к экономически активному населению на конец октября, %</b>	0,2	-

<https://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/>

## 8. Анализ рынка недвижимости

### 8.1. Общая характеристика

Рынок недвижимости - это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. В зависимости от географического фактора, каждый регион,

город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями. Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе. Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения на рынке недвижимости в Ивановской области в частности зависит от экономического развития области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку; - промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа; - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры; - рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

## Общая ситуация на рынке продажи коммерческой недвижимости в Ивановской области

Рассчитываем по параметрам: Ивановская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.07.2025)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	31 828 руб.	+ 31 828 руб. За м <sup>2</sup>	74 225 ... 120 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	24 456 руб.	+ 8 701 руб. За м <sup>2</sup>	1 170 000 ... 1 500 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	69 575 руб.	+ 41 813 руб. За м <sup>2</sup>	990 000 ... 73 680 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	54 614 руб.	+ 2 795 руб. За м <sup>2</sup>	126 630 ... 138 674 000 руб. за объект

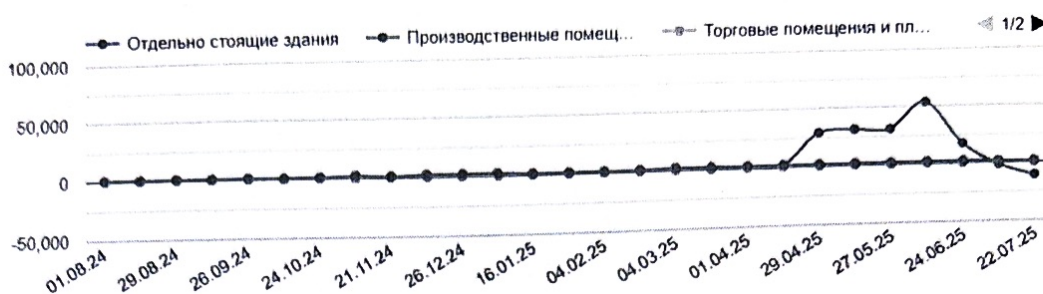
### Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Помещ. свободного назначения за м <sup>2</sup> , руб.
22 июля 2025	31827.5	+15.07%	24456	+27.61%	69575	+56.69%	54613
08 июля 2025	27032	+12.55%	17704.9	+18.68%	30135.7	-49.98%	59103
24 июня 2025	23638.2	-31.89%	14397.6	-20.98%	45196.7	-23.19%	61997
10 июня 2025	31175.7	+1.89%	17418.4	+2.07%	55676.2	+1.64%	59675
27 мая 2025	30585.3	-5.37%	17057.4	-8.29%	54760.4	+7.58%	64544
13 мая 2025	32228.9	-11.7%	18470.8	+4.9%	50609.6	-5.22%	62859
29 апреля 2025	35998.3	+1.4%	17565.3	-12.98%	53251.6	+2.89%	61829
15 апреля 2025	35493.2	-5.97%	19845.9	+4.08%	51712.3	-1.8%	61702
01 апреля 2025	37610.8	+6.83%	19036.4	+31.89%	52643.7	+31.55%	54377
18 марта 2025	35043	-3.33%	12965.3	-40.93%	36036	+3.71%	51997
04 марта 2025	36209.8	+12.55%	18272.5	-8.53%	34699.7	-50.14%	53261
18 февраля 2025	31664.9	+13.37%	19831.7	+0%	52098.7	-2.37%	52392
04 февраля 2025	27432.4	-10.7%	19831.7	-2.26%	53334.4	+12.26%	53842
21 января 2025	30367.6	+0%	20280.6	+9.74%	46793.4	-1.29%	52801
16 января 2025	30367.6	-16.6%	18306.1	-19.79%	47396.9	-3.3%	50352
09 января 2025	35409.3	+0%	21929.4	+0%	48962	+4.31%	49394
26 декабря 2024	35409.3	+6.25%	21929.4	+15.18%	46853	-26.48%	52697
05 декабря 2024	33194.5	-4.01%	18600.2	+17.75%	59257.5	+49.4%	52932
21 ноября 2024	34524.6	-71.98%	15299.1	+0%	29984.9	+18.22%	55864
07 ноября 2024	59375		15299.1	+4.06%	24521.2	+0.9%	54942
24 октября 2024	0		14678.4	+13.52%	24300.6	-3.02%	52607

<https://ivanovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

## Общая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости в Ивановской области

Рассчитываем по параметрам: Ивановская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м<sup>2</sup>



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.07.2025)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	-11 072 руб.	- 11 072 руб. За м <sup>2</sup>	
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	435 руб.	+ 435 руб. За м <sup>2</sup>	120 000 ... 150 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	1 375 руб.	+ 1 375 руб. За м <sup>2</sup>	100 000 ... 700 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	867 руб.	+ 289 руб. За м <sup>2</sup>	16 000 ... 1 416 580 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Помещ. своб. назна, за м <sup>2</sup> ,
22 июля 2025	-11072.15	83.7%	434.8	-3.24%	1374.8	+10.23%	867.1
08 июля 2025	-1805.2	1026.7%	448.9	+11.09%	1234.1	+9.05%	1155.7
24 июня 2025	16728.7	-221.58%	399.1	-2.53%	1122.4	+3.94%	1690.1
10 июня 2025	53796.5	+42.61%	409.2	+17.23%	1078.2	+0%	1523
27 мая 2025	30874.2	-0.24%	338.7	+10.72%	1078.2	+32.98%	1600.8
13 мая 2025	30948.5	+7.57%	302.4	-10.71%	722.6	+2.24%	1402.6
29 апреля 2025	28606.6	+95.36%	334.8	+0%	706.4	+3.86%	1291.6
15 апреля 2025	1327.9		334.8	-115.59%	679.1	-0.31%	1363.2
01 апреля 2025	0		721.8	+26.21%	681.2	+4.9%	1290.8
18 марта 2025	0		532.6	+0%	647.85	+5.15%	1472.8
04 марта 2025	0		532.6	+41.59%	614.5	+0%	1419.2
18 февраля 2025	0		311.1	+2.01%	614.5	+0%	906
04 февраля 2025	0		304.85	+2.05%	614.5	+0%	866.1
21 января 2025	0		298.6	+0%	614.5	+0%	812.2
16 января 2025	0		298.6	+0%	614.5	+0%	822.6
09 января 2025	0		298.6	-18.52%	614.5	+0%	1765.2
26 декабря 2024	0		353.9	+0%	614.5	+0%	1583.7
05 декабря 2024	0		353.9	-23.54%	614.5	-0.98%	1642.9
21 ноября 2024	0		437.2		620.5		602.4
07 ноября 2024	0		0		0		1520.9
24 октября 2024	0		0		0		527.2

<https://ivanovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>

### 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;

- офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- земельные участки;
- жилая недвижимость.

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

Классификация объектов коммерческого назначения принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В, Горшкова А.Г. и др. Нижний Новгород, 2021, и представлена далее:

**Таблица классификации объектов офисно-торгового и сходного назначения**

№ п.п.	Класс (группа объектов)	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Офисная недвижимость</b>		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные 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 (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, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2 000 года.
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены лучшим 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 эксплуатацию здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять
№ п.п.	Класс (группа объектов)	Описание состава группы объектов недвижимости
		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. Совершенные 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, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса 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, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатацию 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 рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или пристроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует также относить классические офисные объекты в административных и производственных зданиях, а 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, как правило, непосредственно силами владельца, который потратился о круглосуточной охране объектов, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

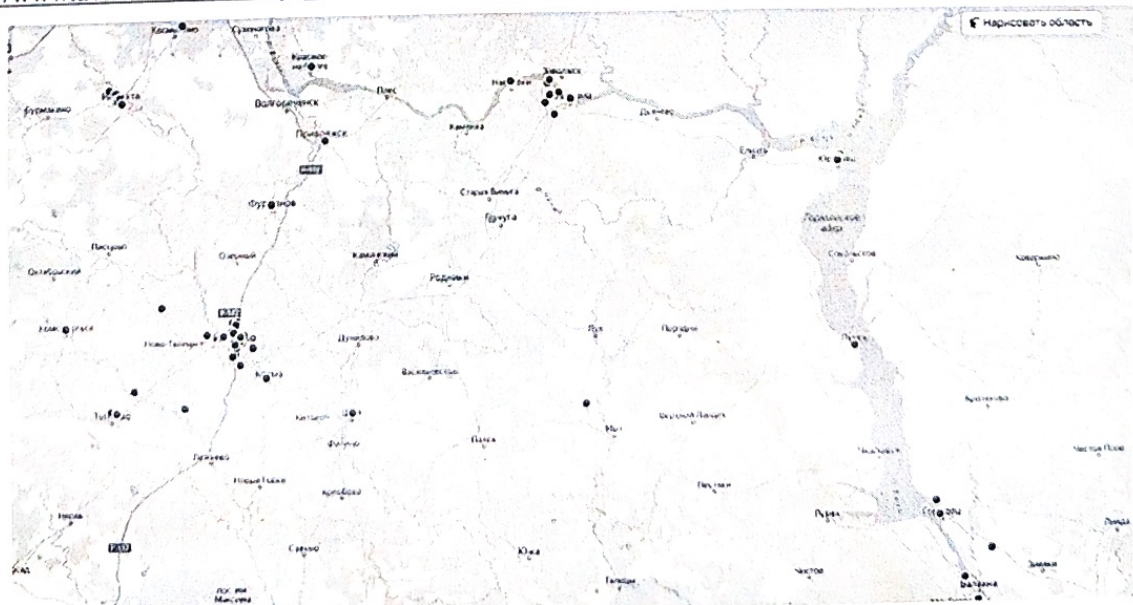
<b>Торговая недвижимость</b>		
3	Торгово-развлекательные центры и торговые центры	Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе зданий), входящем в профессиональное управление и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий набор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бизнес-клубы, детские комнаты, кинотеатры.
4	Районный/микрорайонный торговый центр	Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные товары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают Услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная).
5	Стрит-ритейл	Разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям - большая проходимость.
№ п.п.	Класс (группа объектов)	Описание состава группы объектов недвижимости
6	Торговые площади	Встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу «стрит-ритейл». К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.
<b>Объекты свободного назначения</b>		
7	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ними обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. 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 и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
<b>Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</b>		
8.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
8.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
8.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
8.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пунаты общественного питания
8.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Исходя из анализа имеющей технической информации и окружающей застройки, оцениваемый объект относится к неактивному рынку продажи зданий свободного назначения, площадью в диапазоне 300-750 кв.м., с земельными участками на праве аренды/пользования, на удаленности от областного центра более 50 км.

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

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Текущие предложения продажи объектов свободного и сходного назначения представлены картографически ниже.

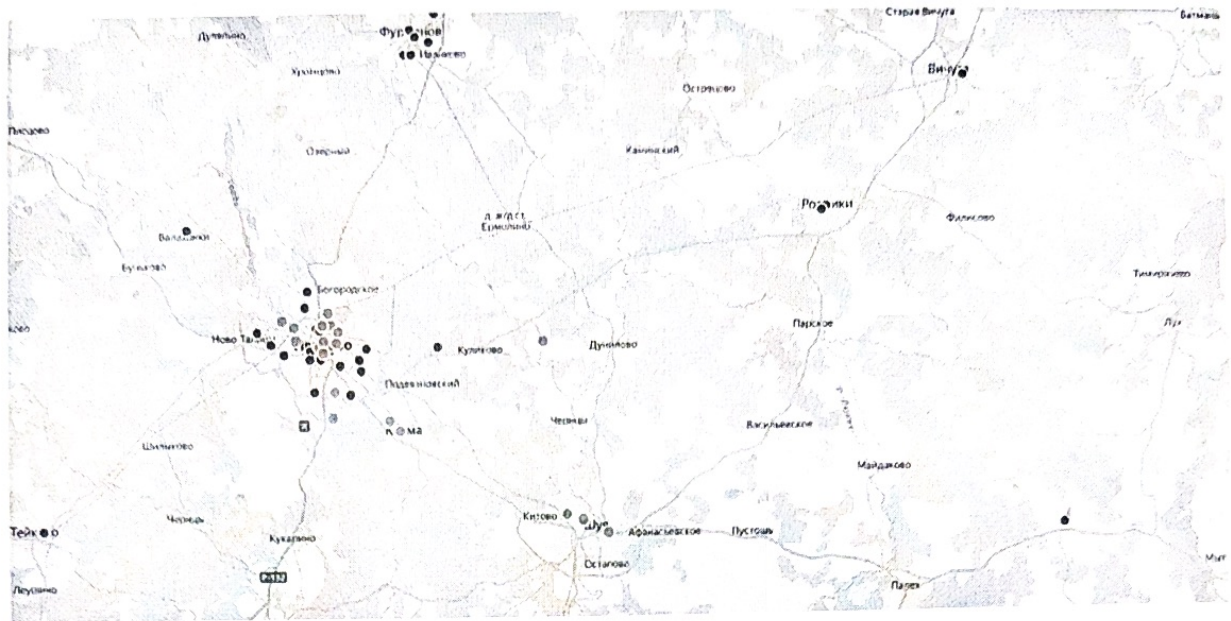
[https://www.avito.ru/ivanovskaya\\_oblast/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam](https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam)



**Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений продажи в сегменте оцениваемого объекта на дату оценки**

Наименование объекта	Адрес (местоположение)	Общая характеристика	Информация объявления	Цена /цена за 1 кв.м.
Нежилое помещение свободного назначения	Ивановская обл., Лухский р-н, Лухское городское поселение, пгт. Лух, Октябрьская ул., 34	Вход: с улицы Общая площадь: 214.9 м <sup>2</sup> Этаж: 1 Отделка: офисная Тип сделки: продажа	Продается нежилое служебное помещение Земельный участок 644 кв.м. Собственник здания ПАО СК "Росгострах".	1 414 868 Р 6 584 Р за м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_v_p_luh_214.9_m">https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_v_p_luh_214.9_m</a> 2012030364				
Нежилое здание свободного назначения	Ивановская обл., Палехский р-н, Пановское сельское поселение, с. Соймицы, ул. Ветеранов, 50А	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 400 м <sup>2</sup> Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 100 кВт, можно увеличить Отопление: нет Тип сделки: продажа	Отдельно стоящее здание. Бетон. 3 км от дороги Иваново-Нижний Новгород. Хорошие подъездные пути. Можно сделать гараж, автомастерскую, магазин и тд.	1 900 000 Р 4 750 Р за м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/ekootel_v_tihom_meste_ryadom_paleh">https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/ekootel_v_tihom_meste_ryadom_paleh</a> 2550099792				
Нежилое здание свободного назначения	Ивановская обл., Пестяковский р-н, Пестяковское городское поселение, пос. Пестяки, Рабочая ул., 6А	Вход: с улицы Общая площадь: 770 м <sup>2</sup> Этаж: 1 Отделка: офисная Тип сделки: продажа	Продам или сдам помещение с огромной территорией 770 кв метров помещение и 80 соток земля. Свет ест, газ в стадии проведения.	3 500 000 Р 4 545 Р за м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/pestyaki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_770_m">https://www.avito.ru/pestyaki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_770_m</a> 4422139190				
Нежилое здание свободного назначения	Ивановская обл., Пучежский р-н, Мортковское сельское поселение, с. Мортки, Школьная ул., 7	Вход: с улицы Общая площадь: 146 м <sup>2</sup> Этаж: 1 Отделка: без отделки Тип сделки: продажа	Продаю магазин, здание, земля в собственности, магазин действующий, находится в центре села Мортки, торг уместен.	1 200 000 Р 8 219 Р за м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/chkalovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_146_m">https://www.avito.ru/chkalovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_146_m</a> 3963746778				
Нежилое здание свободного назначения	Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, ул. Зиновьева, 21	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 813 м <sup>2</sup> Этаж: 1 Высота потолков: 4.5 м Отделка: чистовая Мощность электросети: 35 кВт, можно увеличить Отопление: автономное Тип сделки: продажа	3 большие секции с отдельными входами. Мощность электричества 35 кВт, Материал стен силикатный кирпич, ЖБ перекрытия. Крыша: мягкая кровля, плиты с утеплителем, плоская со скатом. Высота потолка 4, 5 м. Отопление: газ. Центральный водопровод и канализация. ЖБ площадка для разгрузки фур. Здание находится на 1-й линии, заезд с асфальтированной дороги.	6 800 000 Р 8 364 Р за м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4403841245">https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4403841245</a>				
Нежилое здание	Ивановская обл., Южский р-н,	Отдельный вход: есть Общая площадь: 705 м <sup>2</sup>	Здание под разбор или восстановление.	1 300 000 Р 1 844 Р за м <sup>2</sup>

свободного назначения	Хотимльское сельское поселение, с. Хотимль, Юбилейная ул., 16	Отделка: без отделки Тип сделки: продажа	Состояние на фото. Продаётся с земельным участком. Кадастровый номер 37:21:010101:40 Площадь земли 6 897 кв. м	
<a href="https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_705_m_3998258751">https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_705_m_3998258751</a>				
Нежилое здание свободного назначения	Ивановская обл., Пучежский р-н, Пучежское городское поселение, Пучеж, Заводская ул., 3 Скрыть карту	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 832 м <sup>2</sup> Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 35 кВт Отопление: центральное Тип сделки: продажа	Продается нежилое 2-х этажное здание (бывший детский сад) целиком, общей площадью 832 кв.м.! Данное здание отлично подойдет под открытие гостиницы/ отеля или небольшого пансионата с большими светлыми комнатами. В здании имеются помещения под размещение столовой (можно организовать кафе, т.к. рядом располагается еще гимназия ),раздевалка, медицинский кабинет,	6 800 000 Р 8 173 Р за м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/puchezh/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_832_m_3987913979">https://www.avito.ru/puchezh/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_832_m_3987913979</a>				
Нежилое помещение свободного назначения	Ивановская обл., Родниковский р-н, Каминское сельское поселение, с. Острецово, Школьная ул., 2	Вход: с улицы Общая площадь: 460 м <sup>2</sup> Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 380 кВт Отопление: нет Тип сделки: продажа	Продам часть здания,2 отдельных входа, водопровод, канализация, электричество 220-380.ГАЗ к дому подведён. Возможна аренда.	370 000 Р 804 Р за м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_460_m_2565939044">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_460_m_2565939044</a>				
Нежилое помещение свободного назначения	Ивановская обл., Вичугский р-н, Октябрьское сельское поселение, с. Красный Октябрь, 9	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 138.1 м <sup>2</sup> Этаж: 1 Высота потолков: 2.7 м Отделка: чистовая Тип сделки: продажа	Продаётся торговое помещение в центре поселка Поселок в Вичугском районе Ивановской области. Входит в состав Октябрьского сельского поселения.	1 500 000 Р 10 862 Р за м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4299244654">https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4299244654</a>				

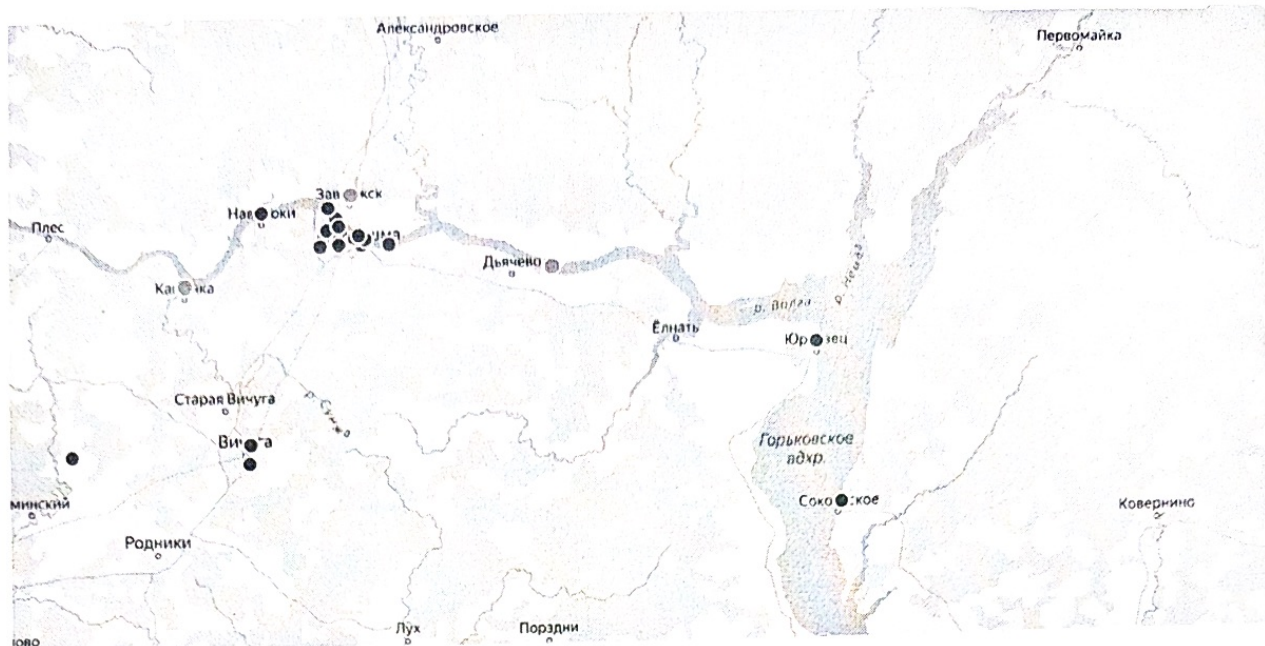


**Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений продажи в сегменте оцениваемого объекта на дату оценки**

Наименование объекта	Адрес (местоположение)	Общая характеристика	Информация объявления	Цена /цена за 1 кв.м.
Нежилое здание свободного назначения	Ивановская обл., г. Шуя, ул. Ленина, д. 9	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 740 м <sup>2</sup> Этаж: 2 Отделка: офисная Мощность электросети: 380 кВт Отопление: центральное Тип сделки: продажа Готовность: в эксплуатации Тип здания: торговый центр Удаленность от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная подходит для грузового транспорта (15 парк.мест)	Торгово-офисный центр «Девятка». Здание новое, кирпичное, 2009 года постройки. Отдельный вход с центральной улицы, панорамное остекление входной группы, широкая лестница, грузовой лифт. Пожарный выход и подъезд для разгрузки. Центральные коммуникации. Пожарная и охранная сигнализация, интернет.	36 000 000 ₽ 48 649 ₽ за м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>				
Нежилое здание свободного назначения	Ивановская обл., Иваново, ул. Карла Маркса, 4 р-н Октябрьский	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 840.7 м <sup>2</sup> Отделка: офисная Мощность электросети: 150 кВт Тип сделки: продажа Тип здания: административное здание Парковка: в здании	Здание 3-х этажное, расположено вдоль проезжей части (1-я линия) в центре г. Иваново. Рядом несколько остановок общественного транспорта, ж/д вокзал. Коммуникации:- вода и канализация от городских сетей; отопление-индивидуальное газовое; электричество мощностью 150 кВт; система вентиляции и кондиционирования, пожарно-охранная	43 000 000 ₽ 51 148 ₽ за м <sup>2</sup>

			сигнализация; вход с фасада и боковые пожарные входы. Два земельных участка 906 кв.м. и 539 кв.м. в собственности, вид разрешенного использования: Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	
<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_4064426433">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_4064426433</a>				
Нежилое здание свободного назначения	Ивановская обл., Иваново, ул. Каравайковой, 135 р-н Советский	Вход: с улицы Общая площадь: 1136.6 м <sup>2</sup> Этаж: 1 Отделка: чистовая Мощность электросети: 50 кВт Отопление: центральное Тип сделки: продажа Готовность: в эксплуатации Тип здания: торговый центр Парковка: на улице	Земля 2642 м <sup>2</sup> в собственности.	60 000 000 Р 52 789 Р за м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1136.6_m_7309428669">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1136.6_m_7309428669</a>				
Нежилое здание свободного назначения	Ивановская обл., Иваново, ул. Колесанова, 11/2 р-н Ленинский	Вход: с улицы Общая площадь: 1001.5 м <sup>2</sup> Этаж: 2 Высота потолков: 4.5 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 50 кВт, можно увеличить Отопление: центральное Тип сделки: продажа Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице	Продам 2-х этажное здание близко к центру города . 1001,5 кв.м. земельный участок 882 кв.м. в собственности.Преимущества: 4 отдельных входа 2 этажа, центральное отопление планировка - свободная с панорамными окнами на улицу , возможна перепланировка, высота потолков 4 -5 метров, светлые помещения с большими окнами, помещения вычищены и подготовлены под ремонт. Подведены все коммуникации: электричество выделено 50 кВт, телефония, интернет.	65 000 000 Р 64 903 Р за м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1001.5_m_2796352917">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1001.5_m_2796352917</a>				
Нежилое здание свободного назначения	Ивановская обл., Иваново, ул. Варенцовой, 12/3 р-н Фрунзенский	Вход: с улицы Общая площадь: 700 м <sup>2</sup> Отделка: офисная Отопление: центральное Тип сделки: продажа Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Парковка: на улице	Продам административное 3х этажное здание, площадью 700 кв. м. расположенное в центре города, площадь земельного участка под зданием 782 кв.м. В данный момент помещения сданы в аренду. Во дворе находится здание кирпичного сарая с погребями площадью 71 кв. м. (земельный участок 157 кв.м.)	55 000 000 Р 78 571 Р за м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_700_m_3033850225">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_700_m_3033850225</a>				
Нежилое здание свободного назначения	Ивановская обл., Иваново, ул. Августа, 31А	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 560	Продается основная часть кирпичного здания 560 кв.м.(от 840) в самом центре	42 000 000 Р 75 000 Р за м <sup>2</sup>

назначения	р-н Ленинский	м <sup>2</sup> Высота потолков: 3 м Отделка: офисная Мощность электросети: 7 кВт Тип сделки: продажа Арендаторы: помещение сдано Тип здания: другой Парковка: на улице	города, на площади Революции. Очень хорошая проходимость и транспортная доступность. Помещения полностью сданы в аренду. Центральное водоснабжение, канализация и водопровод. Назначение: нежилое, административное, торговое	м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_560_m_7220452448">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_560_m_7220452448</a>				
Нежилое здание свободного назначения	Ивановская обл., Иваново, Советская ул., 22А р-н Ленинский	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 1700 м <sup>2</sup> Высота потолков: 3.2 м Отделка: офисная Мощность электросети: 107 кВт Тип сделки: продажа Арендаторы: помещение сдано Тип здания: бизнес-центр Парковка: на улице	Здание имеет 3 этажа общей площадью 1700,5 кв метров, расположено на земельном участке площадью 2014 кв метров. Участок 20,14 сотки находится в собственности продавца. Кадастровый номер здания: 37:24:010110:97. Кадастровый номер земельного участка: 37:24:010110:435. Полноценный ремонт всех помещений. Все коммуникации. Эл мощность: 107 кВт. Имеется возможность увеличения до 450+кВт, ТП находится в собственности. Здание расположено буквой Г, имеет несколько отдельных входов, в том числе со двора. Перед зданием и во дворе есть автомобильные парковки, расположенные на собственном земельном участке.	119 000 000 Р 70 000 Р за м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1700_m_4468976773">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1700_m_4468976773</a>				
Нежилое помещение свободного назначения	Ивановская обл., Иваново, ул. Жиделёва, 35 р-н Октябрьский	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 1970 м <sup>2</sup> Этаж: 1 Отделка: офисная Мощность электросети: 150 кВт Отопление: центральное Тип сделки: продажа Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта Количество парковочных мест: 40	Продам офисный центр с центральными коммуникациями. Центральная часть города, рядом вместимая парковка. Возможна продажа поэтажно(цоколь, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж, 4 этаж). цоколь - 408,3 1 этаж - 670,1 2 этаж - 370,5 3 этаж - 372,8 4 этаж - 147,4	55 000 Р за м <sup>2</sup>
<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_tsentr_ot_147m-1970m_4456452148">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_tsentr_ot_147m-1970m_4456452148</a>				



**Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений из сегмента недвижимости, к которому отнесен объект оценки**

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Местоположение	Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, Заволжск, ул. Мира, 9	Ивановская обл., Кинешма, Ивановская ул., 6	Ивановская обл., Кинешма, Колхозная ул., 16
Характеристика объекта	Нежилое Помещение свободного назначения	Нежилое здание свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
Сведения , указанные в объявлении о продаже	Помещение, назначение – нежилое, площадью 595 кв.м., кадастровый номер 37:04:040108:2004, адрес: Ивановская область, Заволжский р-н, г. Заволжск, ул. Мира, д. 9, помещения 1-19 1 этажа, помещения 1-10 2 этажа	Продам нежилое здание: Ивановская, 8. Здание расположено на земельном участке 877 кв.м. - который находится в аренде. Коммуникации: канализация- выгребная яма; газовое отопление. Звонить с 09.00 до 18.00 ч. по Мск. времени. в рабочие дни. Торг	Общая площадь 271.2кв.м. Два отдельных входа. Все коммуникации ; вода ,отопление, электричество 220V / 380V, охрана , видеонаблюдение . Дом 1992года , кирпичный , пятиэтажный. По ремонту помещения произведены следующие работы; снятие старой плитки и стяжки , сломаны старые не несущие и не нужные перегородки , залита новая стяжка пола по всему помещению , отчищены все стены и потолки от старой краски и шпаклёвки ,заменена полностью система отопления на полипропилен , новые пластиковые окна, видеонаблюдение по всему периметру

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
			помещения, новый кабель и новый узел учёта 380/220v , охранная пультовая система .
Материал стен	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное
Тип коммуникаций	Центральные	Центральные	Центральные
Этажность	1(2)/2	2	1/5
Общая площадь объекта, кв. м:	595	450,8	271,2
Наличие коммуникаций	+	+	+
Состояние помещений	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Вид права	собственность	собственность	собственность
Вид цены	предложение	предложение	предложение
Земельный участок	В составе ЕОН, не является объектом сделки	Право аренды	В составе ЕОН – МКД, не является объектом сделки
Стоимость объекта недвижимости, руб.	11265000	9600000	4700000
Стоимость 1 кв.м., руб.	18933	21295	17330
Дата предложения	1 квартал 2026	1 квартал 2026	1 квартал 2026
Ссылка на источник информации в сети Интернет	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> (см. Приложение)		

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

Анализируя рынок, можно выделить следующие основные ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в исследуемых сегментах рынка:

№	Наименование фактора	Вес фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,08	ЗУ/ОКС
4	Физическое состояние здания	0,06	ОКС
5	Этаж (наличие подземной части в здании)	0,06	ОКС
6	Наличие отдельного входа	0,06	ОКС
7	Состояние отделки	0,05	ОКС
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04	ЗУ/ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	ЗУ/ОКС
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	ЗУ
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	ЗУ/ОКС
12	Материал стен	0,04	ОКС
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	ЗУ/ОКС
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04	ЗУ

\* ЗУ - земельный участок, \*\* ОКС –объект капитального строительства.

#### 8.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

##### 1). Местоположение объекта.

Местоположение (удаленность от центра города и областного центра) является важным фактором, влияющим на стоимость офисной недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 14, стр. 79.

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Средне значение		Расширенный интервал	
	Среднее	Доверительный интервал	Среднее	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>				
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,74	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,37	0,37	0,55
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,66	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,52	0,67
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,39	0,57

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 134-136.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,89	0,78	0,99
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82	0,70	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,75	0,67	0,80
<b>Удельная арендная ставка</b>					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,89	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,79	0,81	0,75	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75	0,67	0,80
Районы вокруг крупных предприятий	0,62	0,60	0,64	0,54	0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75	0,66	0,80

## 2). Расположение относительно красной линии.

Для объектов офисно-торгового назначения важно расположение относительно красной линии застройки. Корректировка принимается согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021, с. 155-157.

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>					
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91	0,81	0,93
<b>Удельная арендная ставка</b>					
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,93	0,86	0,95

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>					
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92	0,87	0,93
<b>Удельная арендная ставка</b>					
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91	0,89	0,92

### 3). Площадь объекта.

Корректировка на размер площади вносится, если площадь объекта отличается от площади объекта-аналога. Расчет корректировки на площадь офисных объектов может проводиться на основании зависимости удельной цены от площади согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.- Нижний Новгород, 2021 с. 327-329. Расчет величины корректировок на масштаб для каждого объекта-аналога находится отношением полученной удельной стоимости одного квадратного метра объекта оценки к полученной удельной стоимости одного квадратного метра объектов аналогов.

Зависимость удельной цены от площади офисного объекта (для городов с численностью до 500 тыс. человек) определяется по следующим формулам:

Показатель	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Максимальное значение	$y=1,8986 \cdot x^{-0,11}$	$y=1,8986 \cdot x^{-0,16}$
Среднее значение	$y=1,8986 \cdot x^{-0,117}$	$y=1,8986 \cdot x^{-0,177}$
Минимальное значение	$y=1,8986 \cdot x^{-0,134}$	$y=1,8986 \cdot x^{-0,187}$

Зависимость удельной цены арендной ставки от площади офисного объекта (для городов с численностью до 500 тыс. человек) определяется по следующим формулам:

Показатель	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Максимальное значение	$y=1,3968 \cdot x^{-0,11}$	$y=1,3968 \cdot x^{-0,167}$
Среднее значение	$y=1,3968 \cdot x^{-0,097}$	$y=1,3968 \cdot x^{-0,097}$
Минимальное значение	$y=1,3968 \cdot x^{-0,094}$	$y=1,3968 \cdot x^{-0,097}$

Подставляя значение площади объекта оценки в данную формулу, получим удельную цену объекта оценки. Далее, подставляя значения площадей объектов аналогов в эту же формулу, рассчитываем удельные цены для всех аналогов.

Расчет величины корректировок на масштаб для каждого объекта-аналога находится отношением полученной удельной стоимости одного квадратного метра объекта оценки к полученной удельной стоимости одного квадратного метра объектов аналогов.

Корректировка на площадь объектов офисно-торгового и сходного назначения, продажа / арендные ставки:

Общая площадь, кв.м.	Аналог					
	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки <50	1,00	1,26	1,37	1,35	1,81	1,95
50-125	0,79	1,00	1,09	1,23	1,44	1,55
125-300	0,73	0,92	1,00	1,13	1,32	1,42
300-750	0,64	0,81	0,88	1,00	1,17	1,26
750-1500	0,55	0,70	0,76	0,86	1,00	1,08
>1500	0,51	0,65	0,70	0,80	0,93	1,00

Корректировку площади для земельных участков можно провести по Справочнику оценщика недвижимости – 2022 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть II. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022, с. 115, таб.31.

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России											
Общая площадь, кв.м.	Аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
Объект оценки 0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,38	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
400-500		0,39	0,55	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
800-900			0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00
900-1000			0,27	0,39	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94

#### 4). Время продажи/предложения.

В качестве параметра, отражающим темпы изменения стоимости объектов недвижимости во времени, был выбран ежемесячный показатель инфляции, величина которого представлена в следующей таблице.

**Таблица уровня инфляции по месяцам в годовом исчислении**

Коэффициент инфляции в годовом исчислении, представленный в таблице ниже, рассчитывается как сумма коэффициентов инфляции за 12 месяцев, включая выбранный. Такой способ позволяет оценить динамику изменения уровня инфляции в целом, складывая отдельные отчисления.

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Нов	Дек	Всего
2023	11,76	10,97	3,51	4,30									2,01
2022	8,74	9,16	16,70	12,81	17,11	15,36	15,00	14,30	13,67	12,63	11,97	11,92	11,92

Значения прироста цен за период времени рассчитывается по следующей формуле:

$$K_t = (P((1 + I_t)^n) - 1) \times 100\% \quad (1)$$

где  $K_t$  – корректировка на дату сделки, %;

$I_t$  – среднее значение среднемесячной инфляции в анализируемом году;

$n$  – количество месяцев до конца анализируемого года.

5). Скидка на торг (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 278, стр. 354.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Средне значение	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А,В)	13,5%	8,4%	18,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А,В)	12,5%	7,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	8,8%	18,8%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	8,7%	18,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	10,8%	21,3%

Корректировки на торг для земельных участков под коммерческую застройку выполняются согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2022 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть II. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022, с. 268-295, т.105, т. 123. Выбор конкретного значения этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

Показатель	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
	<b>Неактивный рынок</b>		
	10,1%	5,5%	14,6%

б). Тип объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от типа объекта. Обоснование корректировки для принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 347.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
			0,84	0,96	
<b>Удельная цена</b>					
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки.	0,90	0,89	0,91	0,84	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>					
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки.	0,93	0,92	0,93	0,88	0,97

7). **Передаваемые права.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов, а, соответственно, и цену продажи. Размер корректировки индивидуален и рассчитывается на основе инструментов инвестиционного анализа и степени влияния на стоимость.

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов, а, соответственно, и цену продажи. Корректировка на передаваемые права земельных участков применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022 под редакцией Л.А. Лейфера. «Земельные участки». Часть 2. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Стр. 82, т.10

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Для земельных участков под объекты рекреации</b>					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88	0,80	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79	0,68	0,85

8). **Условия финансовых расчетов.** Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю, в каждом случае предоставляется индивидуально, поэтому и диапазоны корректировок определяются также индивидуально. В случае же расчета покупателем за счет собственных и/или заемных средств продавец получает рыночную стоимость объекта продажи единовременно и целиком, поэтому источник финансирования денежных средств покупателя не является ценообразующим фактором и не влияет на цену предложения со стороны продавца.

9). **Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Размер корректировок рассчитывается индивидуально.

10). **Качество окружения.** Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения. Размер корректировок рассчитывается индивидуально.

11). **Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия.** Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Величина корректировки на конструктивные характеристики принимается согласно данным сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС.

Группы капитальности	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,12	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

12). **Инженерные коммуникации.** В состав важных ценообразующих факторов включена возможность подключения к инженерным коммуникациям, такие как электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация.

С точки зрения Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», здание и сооружение - это результат строительства, представляющий

собой объемную (плоскостную или линейную) строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, системы инженерно-технического обеспечения и иные объекты (пункт 2 статьи 2 № 384-ФЗ). При этом под системой инженерно-технического обеспечения понимается одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности (подпункт 21 пункта 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ). Поэтому под объектом недвижимого имущества необходимо понимать единый конструктивный объект капитального строительства как совокупность указанных в пункте 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ объектов, функционально связанных со зданием (сооружением) так, что их перемещение без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта недвижимого имущества невозможно. Инженерные коммуникации связаны со зданием (выходят из здания), являются неотъемлемой частью функционирования здания в целом и не предназначены для выполнения определенных самостоятельных функций вне здания.

На основании вышесказанного, при разделении стоимости единого объекта недвижимости на стоимость незастроенного земельного участка и стоимость объектов капитального строительства учет коммуникаций и инженерных сетей, а также неотделимых улучшений согласно ФСО-7 должен быть разделен следующим образом: инженерные сети и коммуникации должны учитываться в стоимости объекта капитального строительства, а не в стоимости земельного участка. В свою очередь, возможность подключения к инженерным сетям и коммуникациям, наличие точек подключения по периметру относятся на стоимость незастроенного земельного участка.

Корректировка на наличие коммуникаций согласно данным Статистики рынка недвижимости портала StatRielt и представлена в следующей таблице. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций (опубликовано 01.07.2020г.)

Показатель	Цена		
	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Неотопливаемые / отапливаемые здания и помещения	0,69	0,59	0,81
Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,85	0,91
Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,89	0,95
Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,93	0,97
Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,96	0,98

13). **Техническое состояние объекта.** В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу). При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа, качество отделки. Корректировка на техническое состояние объекта применяется согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 01.04.2023 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки

к расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и ровные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов приведены на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГЛП, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопление, пластиковые трубопроводы, оптоволоконная связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,41	1,81	1,59
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,45	1,87	1,64
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,18	1,41	1,28
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,22	1,48	1,33
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования; масса всего, наружная отделка – штукатурный фасад, керамзитовый паннолик, внутренняя отделка – дощатая и простая (счастливая) штукатурка, покрашенная гач, красками, керам. плиткой, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание, фасады без облицовки, штукатурка, полы – бетонный линолеум или дощатые, стены – простая штукатурка, покраска, оштукатуренные, обои, керам. – мрамор, шифер	0,66	0,90	0,72
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,67	0,81	0,73

14). **Состояние внутренней отделки объекта.** Корректировка на состояние отделки принята согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 432.

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,5
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
	требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

15). **Этажность.** Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от этажности (этажа расположения) недвижимости: помещения на верхних этажах стоят дешевле помещений, расположенных на первом этаже. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 369,370.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96	0,92	0,98
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68	0,82	0,63	0,87
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68	0,74	0,66	0,76

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,98	0,93	1,00
Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,78	0,95	0,73	1,00
Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,66	0,82	0,60	0,87

16). **Доля участка в стоимости объектов недвижимости.** В связи с тем, что оценке могут подлежать объекты недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства) без учета земельного участка, а на рынке объектов недвижимости предлагаются объекты с учетом земельного участка, необходимо внести корректировку на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства. Корректировка принимается согласно статистике рынка недвижимости, подготовленного Ассоциацией «СтатРиелт»8. Корректировка на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства определена на 01.04.2023 г.

Показатель	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, инженерными коммуникациями	0,09	0,17	0,13
Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,25	0,18
Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,20	0,15

Доля стоимости (примерная) земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости может быть определена с учетом данных изложенных в Приложении N 7 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке (Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421)

Группа	Доля земельного участка	Доля зданий, сооружений	Доля благоустройства, внешних сетей	Доля мебели, пров. влияние предпринимательской деятельности
Многоквартирное жилье (без учета прав на общедолевое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома)	10 - 25%	60 - 70%	0 - 35%	
Малозэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома	20 - 30%	50 - 70%	10 - 30%	
Объекты хранения индивидуального автотранспорта	15 - 30%	60 - 80%	0 - 15%	-
Иные объекты транспорта	20%	70 - 75%	5 - 10%	-
Торговые и торгово-развлекательные объекты	20 - 25%	60 - 80%	0 - 40%	-
Объекты временного проживания	15 - 20%	40 - 70%	0 - 30%	15 - 20%
Объекты санаторно-курортного назначения	20 - 30%	35 - 65%	10 - 40%	20 - 25%
Объекты офисного назначения	15 - 25%	60 - 80%	0 - 30%	-
Объекты производственного назначения	5 - 15%	60 - 85%	10 - 30%	-
Социальные объекты	20%	50 - 70%	10 - 30%	-
Прочие объекты	20%	65 - 70%	10 - 15%	-
Сооружения	10%	90%	-	-

17) Отношение удельной цены/арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 193, стр. 269: Доверительный интервал (+44 ...+52%).

18) Отношение удельной цены/арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 193, стр. 269: Доверительный интервал (+19 ...+22%).

**Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.** Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как неактивный рынок продажи объектов свободного назначения, расположенных на территории Ивановской области на удаленности от областного центра более 50 км.

На рынке недвижимости г. Иваново и Ивановской области наблюдается достаточное число сделок и предложений о продаже объектов недвижимости свободного и офисно-торгового назначения.

Наибольшее количество предложений и сделок, зарегистрированных в анализируемом периоде, находится в диапазоне от 4000 до 50000 рублей за квадратный метр.

Главными ценообразующими факторами для объектов недвижимости свободного и офисно-торгового назначения являются площадь объекта, местоположение, удобство и качество подъездных путей, состояние, возможность подключения к инженерным коммуникациям, время продажи/предложения.

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

**Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)**

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений эксперта на основе его аналитических навыков. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном

	использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.
<b>Основные критерии анализа НЭИ</b>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <p>Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.</p> <p>Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.</p> <p>Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.</p> <p>Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта</p>
<b>Анализ и выводы по анализу НЭИ</b>	<p>В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».</p> <p>Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.</p> <p>Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. (раздел IV ФСО № 7).</p> <p>Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений. Учитывая разрешенное использование, рассмотрение вариантов альтернативного использования земельного участка не представляется возможным. Изменение использования участка сопряжено с правовыми ограничениями. Поэтому единственно возможное использование земельного участка на дату оценки – разрешенное.</p> <p>Анализ наиболее эффективного использования здания показал, что учитывая особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, наиболее эффективным использованием будет использование в качестве объекта свободного назначения с учетом положений Распоряжения об утверждении охранного обязательства №289 от 21.05.2015г.</p>

## 10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

### 10.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

<b>Основные подходы, применяемые при оценке</b>	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>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.</p>
---	--

<p><b>Сравнительный подход</b></p>	<p>Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p>Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:</p> <p>Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.</p> <p>Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.</p> <p>Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.</p> <p>Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.</p> <p>Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.</p>
<p><b>Доходный подход</b></p>	<p>Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i>.</p> <p>Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p>Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.</p> <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p> <p>Реализация указанного подхода к оценке возможна на основании использования метода прямой капитализации дохода, получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в соответствии с его назначением, разрешенным использованием и фактическим состоянием на дату оценки.</p>
<p><b>Затратный подход</b></p>	<p>Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p> <p>Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приблизительно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный</p>

	показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.
--	---

## 10.2 Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

<p><b>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта</b></p>	<p>Руководствуясь «ФСО V «Подходы и методы оценки», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200:</p> <p>«В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».</p> <p><b>Обоснование выбора подходов к оценке Объекта</b></p> <p>В результате проведенного анализа, Оценщик пришел к следующим выводам о возможности применения подходов к оценке:</p> <p><input type="checkbox"/> Подход к оценке по затратам (затратный подход) базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.</p> <p>Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту.</p> <p>Согласно пункту 23в Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", 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). Методы затратного подхода не учитывают такие факторы, как конъюнктурные колебания рынка, намерения инвесторов, местоположение объекта оценки, потенциальную доходность от его использования. При этом, рынок недвижимости исследуемого назначения достаточно развит, а объект оценки не является объектом недвижимости специального назначения, что позволяет произвести расчет стоимости объекта методами доходного и сравнительного подходов.</p> <p><input type="checkbox"/> Применение сравнительного подхода к оценке признано возможным, вследствие наличия у Оценщика на дату проведения оценки информации о предложениях продажи/аренды нежилых помещений, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимого имущества.</p> <p><input type="checkbox"/> Доходный подход отражает мотивацию типичного инвестора доходной собственности: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта, стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется как стоимость прав на получение им доходов. Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.</p> <p>Доходный подход рассматривает стоимость в качестве текущей стоимости будущих выгод, получаемых от собственности, и обычно определяется путем капитализации определенного уровня дохода. Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса). При этом бывает</p>
---	--

сложно распределить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Таким образом, расчет стоимости объекта недвижимого имущества административного здания, в рамках настоящего отчета производился с применением сравнительного подхода оценки; сооружения трубопроводного транспорта - с применением затратного подхода оценки.

## 11. ОПЕРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 11.1. Сравнительный подход

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ст. 22 ФСО № 7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода 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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 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;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### **Выбор элементов и единиц сравнения**

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами. Оценщиком были выделены основные элементы сравнения.

#### **Последовательность шагов**

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Корректировка цен аналогов выполняется выполняются по элементам сравнения. Корректировки делаются последовательно, т. е. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{*n} = Ц * (1 + a_1 \cdot \Delta x_1) * (1 + a_2 \cdot \Delta x_2) * \dots * (1 + a_n \cdot \Delta x_n)$$

Корректируется цена продажи сравнимого объекта оценки для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках (предложениях) с имуществом, аналогичным оцениваемым. Применительно к настоящей оценке указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации позволил выявить данные о сделках (предложениях продажи / аренды) с имуществом, аналогичным оцениваемому. В рамках раздела анализа рынка оценщиком было установлено необходимое и достаточное количество объявлений предложений. Выборка производилась по имеющимся предложениям в Ивановской области. Оценщиком были отобраны объекты – аналоги, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. информация о которых более полно отражена в объявлениях.

Таблица 1.

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Местоположение	Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, Заволжск, ул. Мира, 9	Ивановская обл., Кинешма, Ивановская ул., 6	Ивановская обл., Кинешма, Колхозная ул., 16
Характеристика объекта	Нежилое Помещение свободного назначения	Нежилое здание свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
Сведения , указанные в объявлении о продаже	Помещение, назначение – нежилое, площадью 595 кв.м., кадастровый номер 37:04:040108:2004, адрес: Ивановская область, Заволжский р-н, г. Заволжск, ул. Мира, д. 9, помещения 1-19 1 этажа, помещения 1-10 2 этажа	Продам нежилое здание: Ивановская,8. Здание расположено на земельном участке 877 кв.м. - который находится в аренде. Коммуникации: канализация- выгребная яма; газовое отопление. Звонить с 09.00 до 18.00 ч. по Мск. времени. в рабочие дни. Торг	Общая площадь 271.2кв.м. Два отдельных входа. Все коммуникации ; вода ,отопление, электричество 220V / 380V, охрана , видеонаблюдение . Дом 1992года , кирпичный , пятиэтажный. По ремонту помещения произведены следующие работы; снятие старой плитки и стяжки , сломаны старые не несущие и не нужные перегородки , залита новая стяжка пола по всему помещению , отчищены все стены и потолки от старой краски и шпаклёвки , заменена полностью система отопления на полипропилен , новые пластиковые окна, видеонаблюдение по всему периметру помещения, новый кабель и новый узел учёта 380/220v , охранная пультовая система .
Материал стен	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное
Тип коммуникаций	Центральные	Центральные	Центральные
Этажность	1(2)/2	2	1/5
Общая площадь объекта, кв. м:	595	450,8	271,2
Наличие коммуникаций	+	+	+
Состояние помещений	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Вид права	собственность	собственность	собственность
Вид цены	предложение	предложение	предложение
Земельный участок	В составе ЕОН, не является объектом сделки	Право аренды	В составе ЕОН, не является объектом сделки
Стоимость объекта недвижимости, руб.	11265000	9600000	4700000
Стоимость 1 кв.м., руб.	18933	21295	17330
Дата предложения	1 квартал 2026	1 квартал 2026	1 квартал 2026

Наименование	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Ссылка на источник информации в сети Интернет	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> (см. Приложение)		

Единицей сравнения эксперт выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.

#### **Корректировка цен сопоставимых объектов.**

Оценщик рассмотрел корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

#### **Передаваемые имущественные права.**

В рамках определения стоимости продажи нежилого помещения сравнительным подходом состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

#### **Условия финансирования сделки.**

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Условия продажи.**

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

#### **Время предложения (сделки).**

Объекты аналоги выставлялись на продажу в исследуемом диапазоне времени в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась (2 квартал 2024г.) Корректировка не требуется.

**Местоположение.** Требуется введение корректировки на местоположение. Корректировка вводится согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Полная версия», под.ред.Лейфера Л.А., стр.79 и составляет для объектов аналогов №1,2,3 соответственно: 0,1, 0,82, 0,82. (0,6/0,73=82).

**Расположение объекта относительно красной линии.** Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

**Общая площадь.** Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м2 площади (1 м3 объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость в данной подборке аналогов не усматривается корректировка не требуется.

**Материал основных конструкций.** Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию. Корректировка не требуется.

#### **Тип объекта**

Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию-корректировка не требуется.

**Инженерные коммуникации.** Коммуникации объекта оценки фактически законсервированы и не эксплуатируются ок. 3-х лет. Требуется введение корректировки на наличие коммуникаций согласно данным «Статистики рынка недвижимости портала StatRielt» и составляет для объектов аналогов №1,2,3 соответственно: 0,69, 0,69, 0,69.

**Физическое (техническое) состояние объекта.** Объект оценки требует капитального ремонта Требуется введение корректировки на техническое состояние объекта согласно данным «Статистики рынка недвижимости портала StatRielt» и составляет для объектов аналогов №1,2,3 соответственно: 0,68, 0,68, 0,68.

**Состояние внутренней отделки объекта.** Корректировка на состояние отделки принята согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 432. Состояние внутренней отделки объекта оценки – требует косметического ремонта. Требуется введение корректировки согласно используемому справочнику для объектов аналогов №1,2,3 соответственно: 0,79, 0,88, 0,88 (0,79/0,9).

**Этажность.**

Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию-корректировка не требуется.

**Скида на торг.** Границы расширенного интервала значений скидки на торг на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 278, стр. 354. Согласно используемому справочнику скидка на торг при неактивном рынке для объектов-аналогов составит: №1 (0,80), №2 (0,80), №3 (0,80).

**Обоснование весовых коэффициентов.** Веса для расчета, средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a'}{A}$$

где  
k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a'')$$

$$a' = 1 - \frac{|p_1 - p_0|}{p_0}$$

где  
p1 – стоимость аналога после корректировок;  
p0 – исходная стоимость аналога.

**Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3
Общая площадь, кв.м.(усредненная для введения корректировок)	626,1 (≈600)	595 (≈600)	450,8 (≈450)	271,2 (≈300)
Цена за 1 кв.м., рублей	-	18933	21295	17330
Корректировка на уторгование	-	0,80	0,80	0,80
Цена после корректировки, рублей	-	15146	17036	13864
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	15146	17036	13864
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	15146	17036	13864
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	15146	17036	13864
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	15146	17036	13864
Корректировка на местоположение	-	1,00	0,82	0,82
Цена после корректировки, рублей	-	15146	13970	11368
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	15146	13970	11368
Корректировка на общую площадь	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	15146	13970	11368
Корректировка на материал основных конструкций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	15146	13970	11368
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	15146	13970	11368
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	-	0,69	0,69	0,69
Цена после корректировки, рублей	-	10451	9639	7844
Корректировка на физическое состояние объекта	-	0,68	0,68	0,68
Цена после корректировки, рублей	-	7107	6554	5334

Корректировка на качество окружения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	7107	6554	5334
Корректировка на этажность	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	7107	6554	5334
Корректировка на качество отделочных работ	-	0,79	0,88	0,88
Цена после корректировки, рублей	-	5614	5768	4694
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				

a <sup>n</sup>	-	0,2965344	0,270859776	0,24623616
A	0,813630336	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,36445839	0,33290275	0,30263886
Взвешенная стоимость	-	2046	1920	1421
Среднее арифметическое значение	5359	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	580,7455	-	-	-
Коэффициент вариации до при своего удельных весов, %	10,84	-	-	-
Средневзвешенное значение за 1 кв.м.	5387	-	-	-
Площадь объекта, кв.м.	626,1	-	-	-
Рыночная стоимость здания, рублей	3372757	-	-	-

В связи с физическим состоянием объекта оценки, обременения в виде охранного обязательства, соответствует рыночным условиям, корректировка не требуется.

#### Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб.;  
 $P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб.;  
 $n$  - количество элементов выборки;  
 $P_i$  - i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

### Средняя цена

$$\frac{\text{цена источника 1} + \text{цена источника 2} + \dots}{\text{количество источников}} =$$

$$1. 5\,614,00 + 5\,768,00 + 4\,694,00 = 16\,076,00$$

$$2. \frac{16\,076,00}{3} = 5\,358,67 \text{ Р}$$

### Коэффициент вариации

$$\frac{\text{среднее квадратичное отклонение} \times 100}{\text{средняя цена}} =$$

$$1. 580,7455 \times 100 = 58\,074,55$$

$$2. \frac{58\,074,55}{5\,358,67} = 10,84\%$$

### Среднее квадратичное отклонение

$$\sqrt{\frac{(\text{цена источника 1 за ед. товара} - \text{средняя цена})^2 + \dots}{\text{количество источников} - 1}} =$$

$$1. (5\,614,00 - 5\,358,67)^2 + (5\,768,00 - 5\,358,67)^2 + (4\,694,00 - 5\,358,67)^2 = 674\,530,6667$$

$$2. \sqrt{\frac{674\,530,6667}{(3 - 1)}} = 580,7455$$

Используя доступные средства и методы (программы для работы с электронными таблицами), оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 10,84%, что свидетельствует о нормальности выборки.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

### Заключение о стоимости объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС
1	Здание (лит. А), назначение: нежилое, площадь общая 626,1 кв. м., этажность -1, кадастровый номер: 37:22:010203:111, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьеvec, ул. Советская, д. 42.	37:22:010203:111	3 372 757 в т.ч. НДС - 608202,08

### 11.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества затратным подходом

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости в обозримый период без существенных издержек.

Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одновременно (без задержки).

Стоимость замещения (затраты на полное замещение) – расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Стоимость восстановления – расходы в текущих ценах на строительство точного объекта аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия (функциональный износ), что и у объекта оценки.

### Индексный метод оценки.

При применении индексного метода оценки осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости, остаточной стоимости или восстановительной стоимости) к

современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей отрасли за соответствующий период.

Возможно осуществление индексирования затрат, из которых складывается себестоимость оцениваемого объекта. При этом используются ценовые индексы ресурсов. Если корректировалась не остаточная стоимость, а балансовая или восстановительная - тогда для определения остаточной стоимости из восстановительной стоимости вычитается суммарный износ.

Общая формула расчета стоимости воспроизводства объекта:

$$\text{Стоимость строительства (ВС)} * \text{ПП} * (1 - \text{Физ.Износ}) * (1 - \text{Функ.Износ}) * (1 - \text{Внеши.Износ}) \\ + \text{Стоимость прав на землю}$$

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта.

$$CЗоб = Sed * C20XX * Ип * НДС * Пинв, \text{ где}$$

- Sed – количество единиц сравнения;
- C20XX - стоимость строительно-монтажных работ в ценах 20XX года по справочнику Укрупненные показатели стоимости строительства;
- Ип – Индекс перевода цен к дате оценки составляет
- НДС – 20%;
- Пинв – предпринимательская прибыль, - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.

В настоящем отчете об оценке расчет затрат на строительство объектов выполнялся методом укрупненных сметных нормативов, с использованием:

- Укрупнённые нормативы цены строительства (НЦС), утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Показатели НЦС учитывают затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин (механизмов), стоимость строительных материальных ресурсов и оборудования, накладные расходы и сметную прибыль, а также затраты на строительство титульных временных зданий и сооружений (учтенные нормативами затрат на строительство титульных временных зданий и сооружений), дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (учтенные нормативами дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время), затраты на проектно-изыскательские работы и экспертизу проекта, строительный контроль, резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

При расчёте стоимости строительства с использованием укрупненных нормативов цены строительства (далее - НЦС) индексы прогнозной инфляции Минэкономразвития России применяются для пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен на дату формирования расчетов по НЦС в уровень цен соответствующего периода реализации проекта.

При расчете индекса прогнозной инфляции используются значения индексов - дефляторов Минэкономразвития России по строке «Инвестиции в основной капитал» для соответствующего периода, приведенные в «Прогнозе индексов дефляторов и индексов цен производителей по видам экономической деятельности»

Индексы-дефляторы Министерства экономического развития Российской Федерации по строке «Инвестиции в основной капитал» опубликованы на официальном сайте Минэкономразвития России в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в разделе: «Деятельность / Макроэкономика / Прогнозы социально-экономического развития по адресу <https://www.economy.gov.ru/material/>

В случае, если планируемый период строительства (реконструкции, капитального ремонта) производится в пределах одного календарного года, то индекс прогнозной инфляции Минэкономразвития России рассчитывается как среднее арифметическое между индексами прогнозной инфляции на даты начала и окончания работ. При этом расчет индекса-дефлятора на один месяц производится извлечением корня двенадцатой степени из годового индекса прогнозной инфляции Минэкономразвития России.

Для определения размера индекса прогнозной инфляции Минэкономразвития России для периода в несколько месяцев, величина индекса-дефлятора, рассчитанная на один месяц, возводится в степень, размер которой соответствует количеству всех месяцев. При расчёте стоимости строительства с использованием НЦС для определения продолжительности строительства возможно использовать положения СНиП 1.04.03-85\* «Строительные нормы и правила. Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

- (Справочно) Сборник укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры», 2020, который включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на

территории Российской Федерации с учетом непредвиденных работ и затрат; КО-Инвест «Индексы цен в строительстве».

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированные по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты. В справочных показателях стоимости, в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли предпринимателя учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочника, не включает НДС. Стоимость замещения по указанному справочнику определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту.

При этом необходимо определить дифференциацию стоимостных показателей в зависимости от класса качества и класса конструктивных систем оцениваемых зданий.

Стоимость замещения по указанным справочникам определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений в зависимости от материалов несущих и ограждающих конструкций подразделяются от КС-1 до КС-15.

Последовательность оценки с использованием справочника УПСС рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью, иными проектными показателями);
- г) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- д) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- е) произвести расчёты стоимости объекта.

#### **Обоснование применяемых корректировок**

В прилагаемом расчете стоимости учитывались поправки на технические характеристики, регион, изменение цен после выходы справочных данных. Корректировка на объём выполненных работ и материалов определена экспертным методом в соответствии с удельным весом фактически оцениваемых работ и материалов, необходимых для воссоздания объекта в конкретном случае (см. Расчетную часть в MS Excel).

#### **Анализ технического состояния оцениваемого сооружения**

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа. Износ, в общем виде, можно представить, как снижение стоимости имущества под действием различных причин. Выделяют 3 вида износа:

- Физический износ - результат, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.
- Функциональный износ - представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному типу имущества.
- Внешний (экономический) износ - представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации. Для решения задачи настоящей оценки, внешний износ определяется, как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для его собственника, землевладельца или арендатора.

При проведении оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, необходимо определить каждый из видов износа, и тем самым определить совокупный износ объекта оценки.

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$I_{сов} = 1 - ((1 - I_{физ}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{внеш})),$$

где  $I_{сов}$  - совокупный износ объекта оценки;

$I_{физ}$  - физический износ объекта оценки;

$I_{фун}$  - функциональный износ объекта оценки;

$I_{внеш}$  - внешний (экономический) износ объекта оценки.

В итоге, восстановительная стоимость оцениваемого здания, скорректированная на все виды износа, с учетом стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект, и будет стоимостью, полученной в результате расчетов методами затратного подхода.

На основе анализа применимости методов определения физического износа, в рамках настоящего Отчета для определения величины комплексного физического износа объектов применяется метод экспертного анализа физического состояния.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

Состояние машин	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	10-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии	20-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных и ответственных узлов	65-75
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	80-90
Негодное к применению	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	97,5-100

Величина физического износа сооружения определена на усреднённом комплексном уровне:

№ п/п	Наименование объекта	Физический износ, %
1	Сооружение трубопроводного транспорта (наружная тепловая сеть), протяженность 51 м, кадастровый номер: 37:22:010203:326, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьеvec, ул. Советская, д. 42.	40

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному устареванию можно отнести устройство водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание устранимое. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта недвижимости на момент его оценки с обновленными элементами, его же стоимостью на дату определения стоимости без обновленных элементов за минусом затрат на устройство обновленных элементов. К неустранимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик объекта недвижимости.

Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Признаки функционального устаревания. Источник: А.Н. Панькова (2016), ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС, ПРИЧИНЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ, МЕТОДЫ РАСЧЕТА, МЕЖДУНАРОДНЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «СИМВОЛ НАУКИ» №8/2016

<https://cyberleninka.ru/article/n/funktsionalnyy-iznos-prichiny-vozniknoveniya-metody-rascheta/viewer>

№ п/п	Характеристики состояния имущества	Величина износа функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне включается в современный производственный процесс	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Не используется в соотвие имущественных комплексов	5-10
3	Отвечет требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15-35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Не используется в производственных процессах, значительно устаревших	40-70
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогия. Не включается в современные реалии	75-100

Величина функционального износа сооружения определена на усреднённом комплексном уровне:

№ п/п	Наименование объекта	Функциональный износ, %
1	Сооружение трубопроводного транспорта (наружная тепловая сеть), протяженность 51 м, кадастровый номер: 37:22:010203:326, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42.	15

Экономическое устаревание.

Экономическое устаревание связано с влиянием на объект внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом таких причин как общеэкономические изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложения или ухудшением качества в данном случае объектов производственной недвижимости, вспомогательных систем, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству различных уровней власти.

Влияние экономического устаревания на коммерческие помещения обычно проявляется в их недозагруженности, которая не позволяет владельцу в настоящий момент или в перспективе получать стабильную положительную валовую прибыль. Так, снижение деловой активности по вышеперечисленным причинам в конкретном регионе сказывается на снижении спроса на коммерческие помещения и, соответственно, их рыночной стоимости. Микро-факторами экономического износа может быть признано несоответствие региональным показателям загрузки площадей и доходности.

Признаки внешнего устаревания были выявлены оценщиком.

Экономическое устаревание было определено на основании данных Сборника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов-2018» под ред. Лейферт а табл. 10, стр. 83

#### Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 10

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,60
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,60

Величина экономического износа сооружения определена на усреднённом комплексном уровне:

№ п/п	Наименование объекта	Экономический износ, %
1	Сооружение трубопроводного транспорта (наружная тепловая сеть), протяженность 51 м, кадастровый номер: 37:22:010203:326, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42.	39

Прибыль предпринимателя (застройщика) - доход, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала в течение периода времени строительства оцениваемого объекта и рассчитывалась как разница между сметной стоимостью строительства и аккумулированной сметной стоимостью строительства за период строительства.

Это установленная рынком величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя принималась по данным информационного портала СтатРиелт (<https://statrielt.ru>) и усредненно составляет 4%.

№	Объекты	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,05	0,12	0,09
2	Торговые помещения и здания	0,05	0,11	0,08
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,05	0,12	0,08
4	Складские помещения и здания	0,03	0,14	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,07	0,04
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,05	0,10	0,07

НДС - налог на добавленную стоимость принимается равным 20%.

Расчет стоимости объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений) с учетом расчетных данных изложенных в настоящем разделе отчета об оценке представлен в виде сводной таблицы расчета стоимости объектов недвижимого имущества (см. ниже).

Наименование объекта оценки	Показатели, количественные характеристики	Укрупненный сметный норматив		Индекс стоимости (1/x при x<0, 1*x при x>0)	ПП, %	НДС, %	Восстанов. стоимость, руб.	Износ фламч. (Ифр), x/100	Износ функц. (Ифун.), x/100	Износ внеш. экон. смич. (Ив), x/100	Износ накоплен. (Ин), 1-(1-Ифр)*(1-Ифун)*(1-Ив)	Стоимость объекта оценки, руб.
		Стоимость, 1 ед	Поправка									
Сооружение трубопроводного транспорта (наружная тепловая сеть), протяженность 51 м, кадастровый номер: 37:22:010203:326. адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42	51	4 555,20	1,00	2,0384	4	20	590992	0,4	0,15	0,39	0,8889	183858

## 12. Согласование результатов

При оценке объекта оценки оценщиком применяются все возможные подходы к оценке рыночной стоимости: доходный, сравнительный и затратный. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. В результате анализа отмечаем, что затратный подход в наименьшей степени отражает поведение инвесторов на рынке. При этом достоверность и полнота информации выше, чем у прочих подходов.

2. Как правило, в условиях развитого рынка объекта оценки, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка объекта, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Недостаток же заключается в том, что сложно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлнить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

3. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выводы от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако при применении доходного подхода оценщик принял ряд допущений и ограничений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом.

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

Показатели	Подход		
	Затратный, %	Сравнительный, %	Доходный, %
Достоверность и полнота информации	-	20	-
Допущения, принятые в расчетах	-	20	-
Способность учитывать действительные намерения покупателя	-	20	-
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	20	-
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	-	20	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>Не применялся</b>	<b>100</b>	<b>Не применялся</b>

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

$$V = V1 \cdot Q1 + V2 \cdot Q2 + V3 \cdot Q3,$$

где V1, V2, V3 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, в рублях;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Результат расчета стоимости, полученный в рамках применения сравнительного и затратного подхода в части оценки сооружения, по мнению Оценщика, с большей степенью достоверности отражает фактическую величину рыночной стоимости.

Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	3 372 757	1	3 372 757
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
		<b>Всего:</b>	<b>3 372 757</b>

Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках затратного подхода к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	183 858	1	183 858
Всего:			183 858

#### 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Государственным контрактом (договором) № 79 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки от 17.03.2026г., ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, по состоянию на 17.03.2026г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации документации, предоставленной Заказчиком.

Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного и затратного подходов к оценке.

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 17.03.2026г.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС
1	Здание (лит. А), назначение: нежилое, площадь общая 626,1 кв. м., этажность -1, кадастровый номер: 37:22:010203:111, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьево, ул. Советская, д. 42.	37:22:010203:111	3 372 757 в т.ч. НДС - 608202,08
	Сооружение трубопроводного транспорта (наружная тепловая сеть), протяженность 51 м, кадастровый номер: 37:22:010203:326, адрес объекта: Ивановская область, г. Юрьево, ул. Советская, д. 42.	37:22:010203:326	183 858 в т.ч. НДС - 33154,72

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

##### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии с целями, задачами и наилучшим использованием, определенными договор (контрактом) на проведение оценочных работ (услуг).

- Итоговая стоимость является действительной исключительно на дату оценки.

- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

- Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие динамики рынка, оценщик считает возможным указать допустимый интервал коэффициентов, учитывающих неопределенность результатов оценки: 0,20 – 0,32. (\*сноска на источник ниже);

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

Оценщик



Ларин О.В.

\* Коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки офисной недвижимости  
Коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки объекта офисной недвижимости, предназначен для определения возможных границ интервала, в пределах которых может находиться стоимость объекта оценки.

Наименование объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>Продажа</b>			
Объект офисной недвижимости	0,20	0,32	0,26

#### Основные понятия

В рамках настоящего справочника под неопределенностью результатов оценки понимается рассеяние значений стоимости, которые могут быть обоснованно получены в результате оценки объекта оценки.

Под интервалом неопределенности результатов оценки понимается интервал, в границах которого могут находиться обоснованные значения стоимости объекта оценки.

#### Пояснения к показателю

Согласно первым стандартам оценки, стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки

Действительно, оценщик в процессе оценки определяет именно вероятную стоимость объекта оценки, поскольку определить точную стоимость, по которой будет продан объект, невозможно.

Одной из причин этого является то, что в одних и тех же рыночных условиях один и тот же объект (товар, услуга) для разных продавцов и покупателей, как правило, имеет различную ценность.

Мерой ценности является стоимость, поэтому и стоимость, по которой будет совершена сделка с объектом, во многом зависит от индивидуального восприятия его ценности сторонами, участвующими в сделке.

Чем выше ценность объекта для продавца, тем меньше он склонен снижать стоимость, а чем ниже ценность, тем более значительной может быть скидка. Покупатель действует схожим образом, чем выше для него ценность объекта, тем больше он готов заплатить, и наоборот.

Другая причина, по которой стоимость является вероятной величиной, заключается в том, что на суждение оценщика в процессе оценки влияют как объективные, так и субъективные факторы.

К объективным факторам относятся объем и качество доступной информации, непредсказуемость изменений в экономической среде, а также ограничения методологии оценки и другие подобные факторы.

Субъективными факторами могут быть квалификация и опыт оценщика, его личные убеждения, различия в интерпретации данных и иные субъективные факторы.

Влияние данных факторов приводит к получению оценщиками различных значений стоимости одного и того же объекта при соблюдении нормативных и методологических требований к процессу оценки.

Явление, при котором возможно получение различных, но при этом вполне обоснованных значений, называется неопределенностью.

Поскольку воздействие факторов, влияющих на формирование суждений оценщика, неизбежно, неопределенность становится неотъемлемой характеристикой процесса оценки.

В связи с этим возникает необходимость определения границ интервала неопределенности, в пределах которого может находиться стоимость объекта.

Одним из способов определения границ такого интервала является использование коэффициента, учитывающего неопределенность результатов оценки.

#### Порядок расчетов

Коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки, предназначен для расчета возможных границ интервала, в пределах которых может находиться стоимость объекта оценки.

Нижняя граница интервала стоимости рассчитывается по формуле:

$$СНГ = С \cdot (1 - КН),$$

где С – стоимость объекта оценки, полученная в результате оценки, КН – коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки.

Верхняя граница интервала стоимости рассчитывается по формуле:

$$СВГ = С \cdot (1 + КН),$$

где С – стоимость объекта оценки, полученная в результате оценки, КН – коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки.

Источник: Информационно-справочные материалы для оценщиков: <https://appru.ru/>

## 15. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми им предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные, беспристрастные, профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве и не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного им имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии требованиями Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО II «Виды стоимости» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО III «Процесс оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО IV «Задание на оценку» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО V «Подходы и методы оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО VI «Отчет об оценке» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 и стандартами профессиональной деятельности в области оценки;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.

## 16. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

**Общие условия.** Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.

**Общая цель отчета.** Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

**Конфиденциальность.** Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, представленной Заказчиком.

**Положение об ответственности.** Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135 ФЗ и Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО N 7. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность представленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик исходил из того, что представленная информация являлась точной и правдивой, но не проводили проверки. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения ни в коей степени не связан с нашими выводами.

**Освобождение от ответственности.** Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и/или явно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

Генеральный директор ООО «ВВЦ»

Ларин О.В.



### Нежилое помещение, 595 м²

11 265 000 Р

18 955 Р/м²

Добавить в избранное | Удалить | Добавить в избранное



Получить консультацию

Написать объявлению

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть конкуренты? | Ещё продать нет?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ремонт уже

Компание

Нужен партнер? | Реализовать проект?

Подписаться на процесс

Комментарий: 0  
Светлана Титовна

#### О помещении

Вход: с улицы | Этаж: 2  
Отдельный вход: есть | Отдельно: частован  
Общая площадь: 595 м² | Тип сделки: продажа

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

- Пространство объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живет и работает рядом

Посмотреть пример отчета

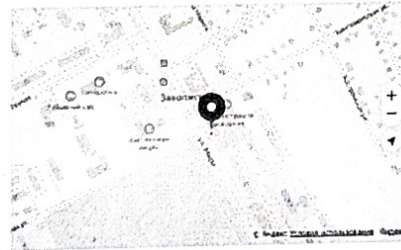
Купите отчет у продавца

Челу предоставлен ООО Мисс Телеком, ОГРН: 5162764253930

#### Расположение

Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, Заволжск, ул. Мира, 9

Скрыть карту



#### Описание

Предлагается к продаже посредством публичного предложения в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Помещение, назначение - нежилое, площадью 595 кв.м., кадастровый номер 37 04 040108/2004, адрес: Ивановская область, Заволжский р-н, г. Заволжск, ул. Мира, д. 9, помещения 1-19 1 этажа, помещения 1-10 2 этажа.

Стоимость имущества, представленная в объявлении, не является окончательной величиной способа проводимой продажи.

Подробная информация об имуществе и порядке участия в его покупке представлена на сайте:

[https://org.don.ru/new/privatizatsiya/01/21000004310000001816\\_u\\_\(info/info\)?fromRas=false](https://org.don.ru/new/privatizatsiya/01/21000004310000001816_u_(info/info)?fromRas=false)

<https://1781z.rossetorg.ru/#com/procedure/new/procedure/540993>

#### О здании

Коттедж/в эксплуатации | Циркуляция: на улице  
Тип здания: другой

№ 442/186593/23 из серии 10/02/186593/001/17/1/01/01/01

Пожалуйста

#### Другие объявления компании





**ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ «ЦЕНТР ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОРГАНОВ  
СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ НАСЕЛЕНИЯ»**

153003, г. Иваново, ул.Строительная, д.5, тел. 41-75-83, тел./факс 32-60-27, e-mail: [Ivanovo\\_ogku@ivreg.ru](mailto:Ivanovo_ogku@ivreg.ru)

**СПРАВКА**

**о балансовой стоимости недвижимого имущества**

Областное государственное казенное учреждение «Центр по обеспечению деятельности территориальных органов социальной защиты населения»:

ИНН 3702643110

организационно правовая форма: Казенное учреждение

единица измерения: рубль

По данным бухгалтерского учета балансовая стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 01.04.2026 года составляет:

- Здание г.Юрьевец, ул.Советская, д.42 – 727 564,64 руб.
- Сооружение трубопроводного транспорта, протяженность 51 м, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Советская, д.42 – 162 414,71 руб.

Директор

Главный бухгалтер




**Н.Б.Буянкина**

**О.А. Рысина**


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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
 На основании запроса от 06.04.2026, поступившего на рассмотрение 06.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
Сооружение				
вид объекта недвижимости				
06.04.2026г. № КУВИ-001/2023-78966014				
Кадастровый номер: 37:22:010203:326				
Номер кадастрового квартала: 37:22:010203				
Дата присвоения кадастрового номера: 03.02.2014				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Местоположение:	Ивановская область, р-н. Юрьевский, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42			
Площадь:	данные отсутствуют			
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения	
	протяженность	51	в метрах	
Назначение:	Сооружения трубопроводного транспорта			
Наименование:	Наружная тепловая сеть			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	2013			
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:22:010203:22			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сер. фискал: 3094В794ВСАВЕ160А347САД66А78 Выд. лес-федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2026
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
инициалы, фамилия

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 7		
06.04.2026г. № КУВИ-001/2023-78966014		
Кадастровый номер: 37:22:010203:326		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:	Мельникова Татьяна Николаевна	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сер. ф.и.м.п.:	304В7974В5САВЕ107А37СFA06878
Выд. деп.:	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен:	с 17.05.2022 по 10.08.2026

ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 7
06.04.2026г. № КУВИ-001/2023-78966014	
Кadaстровый номер: 37:22:010203:326	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Областное государственное казенное учреждение "Центр по обеспечению деятельности территориальных органов социальной защиты населения", ИНН: 3702643110 данные отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 37-37-09/060/2014-111 25.04.2014 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-37-09/060/2014-110 25.04.2014 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

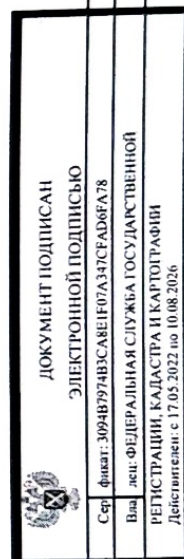
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сер. фискал: 3094В7974В3САВЕ1Ю7А37СFAД6FЛ78  
Выд. лис. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--------------------

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 7		
06.04.2026г. № КУВИ-001/2023-78966014		
Кадастровый номер: 37:22:010203:326		

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

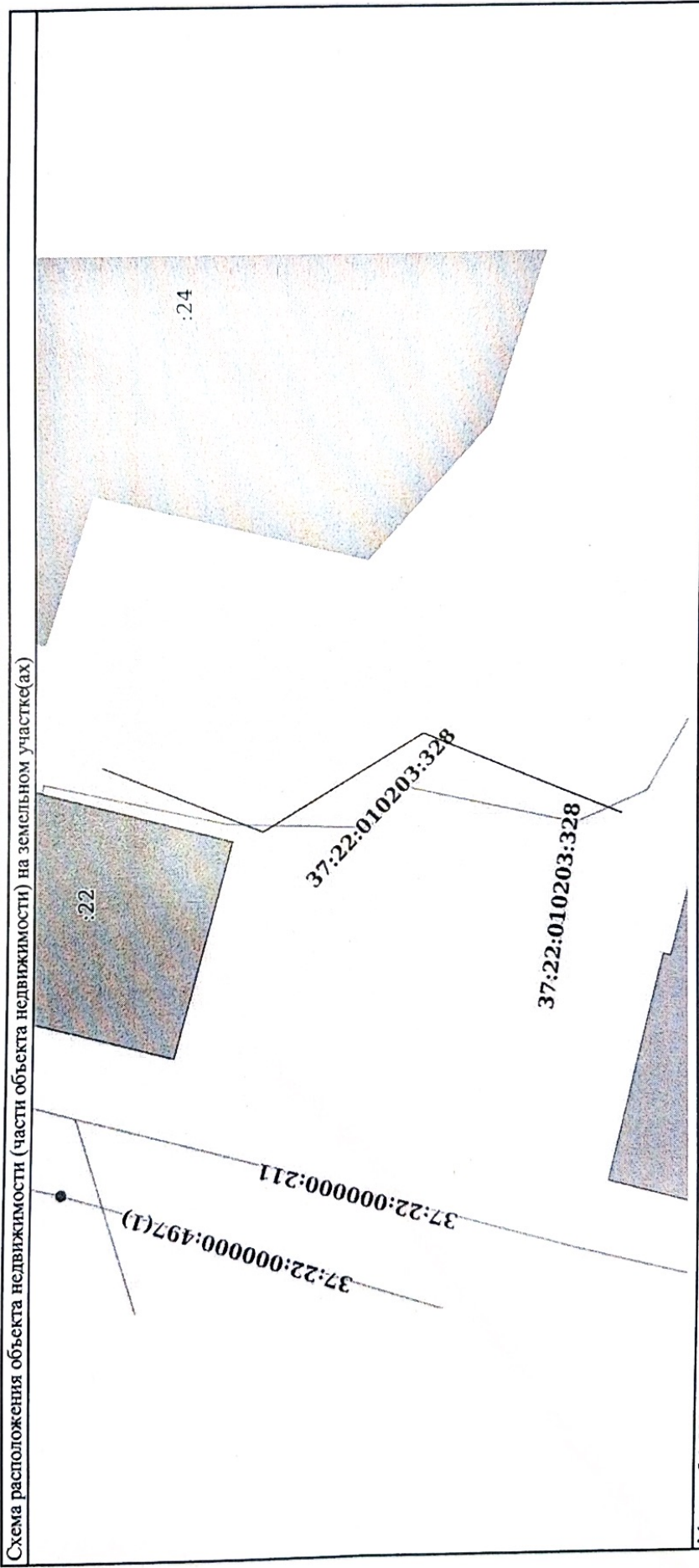


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение		
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 7
06.04.2026г. № КУВИ-001/2023-78966014	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4
Кадастровый номер:	37:22:010203:326	



Масштаб 1:500

Условные обозначения:


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сер. Фидат: 30948797403САЕ1107А347СГАД6А78  
 Вла. Лей: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение		
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 7		
06.04.2026г. № КУВИ-001/2023-78966014		
Кадастровый номер: 37:22:010203:326		


1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м
	X	Y	
1	341990.24	2344251.07	4
2	341976.08	2344245.28	-
3	341961.92	2344253.74	-
4	341944.62	2344246.53	-

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости			
Номер точки	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
		H1	H2
1	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3064879748VCA8E1E07A347CFADE6A78  
 Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
 Действителен с: 17.03.2022 по 10.08.2026


ПОЛНОЕ наименование должности	
	инициалы, фамилия

77

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 7		
06.04.2026г. № КУВИ-001/2023-78966014		
Кадастровый номер: 37:22:010203:326		

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют


	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сер. фискал: 309487974ВЗСАВЕ1604347СФАД6FA78	
Вид: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2026	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

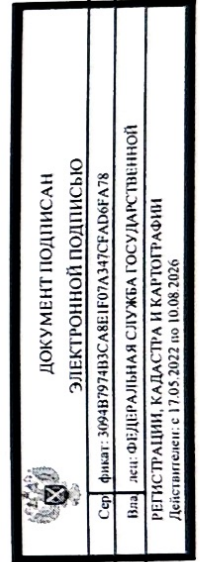
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 06.04.2026, поступившего на рассмотрение 06.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:  
Раздел 1 Лист 1

Сооружение		Вид объекта недвижимости	Всего листов: 4	Всего листов выписки: 7
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2			
06.04.2026г. № КУВИ-001/2023-78966014				
Кадастровый номер:		37:22:010203:326		
Номер кадастрового квартала:		37:22:010203		
Дата присвоения кадастрового номера:		03.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Местоположение:		Ивановская область, р-н. Юрьевецкий, г. Юрьевец, ул. Советская, д. 42		
Площадь:		данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):		тип	значение	единица измерения
		протяженность	51	в метрах
Назначение:		Сооружения грубопроводного транспорта		
Наименование:		Наружная тепловая сеть		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Год завершения строительства:		2013		
Кадастровая стоимость, руб.:		не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		37:22:010203:22		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сер: 3094BF974V3CA8E1E07A347CFAD6FA78	
Вид: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2026	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4
06.04.2026г. № КУВИ-001/2023-78966014		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 37:22:010203:326		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:	Мельникова Татьяна Николаевна	




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах


Сооружение		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
06.04.2026г. № КУВИ-001/2023-78966014		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 37:22:010203:326		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Областное государственное казенное учреждение "Центр по обеспечению деятельности территориальных органов социальной защиты населения", ИНН: 3702643110 данные отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 37-37-09/060/2014-111 25.04.2014 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-37-09/060/2014-110 25.04.2014 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сер. финат.: 309487974В3САВЕ1607АМТСГА06А78  
 Вид. лед. федеральная служба государственной  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.06.2026

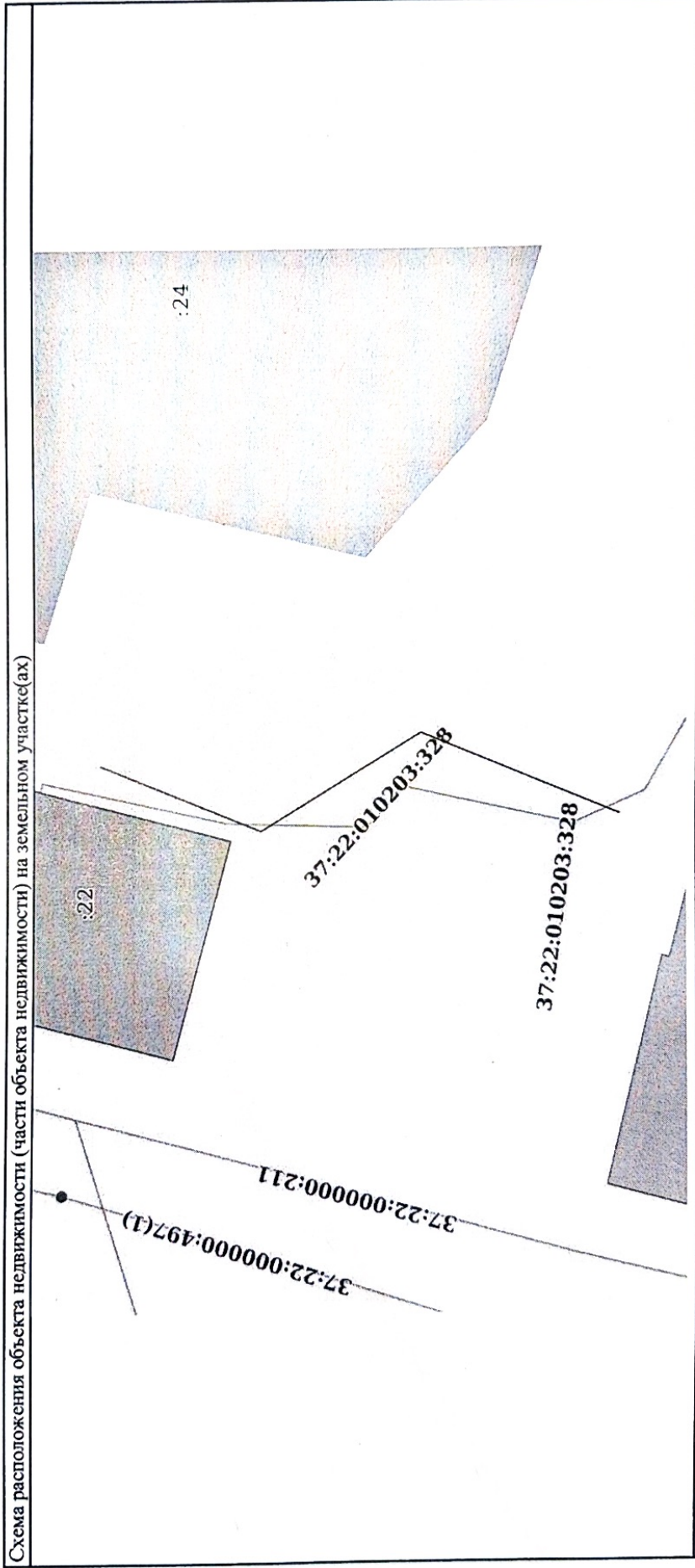
ПОЛНОЕ наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------


Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
06.04.2026г. № КУВИ-001/2023-78966014			
Кadaстровый номер: 37:22:010203:326			
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сер	фиат: 3094B7974B3CAE1E07A347CEADBEA78
Вид	лиц-ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2026	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4
06.04.2026г. № КУВИ-001/2023-78966014		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 37:22:010203:326		




 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сер. фискал: 3094В7974В3САВЕ1ЮА347СГАД06А78  
 Вид. дкл: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--------------------


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение	
Лист № 1 раздела 5.1	Вид объекта недвижимости
06.04.2026г. № КУВИ-001/2023-78966014	Всего листов раздела 5.1: 2
Кадастровый номер: 37:22:010203:326	Всего листов выписки: 7

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости				Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м		Глубина, высота, м	
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	5	7	Н1	
	X	Y				6	Н2
1	341990.24	2344251.07	-	0.1	данные	данные	отсутствуют
2	341976.08	2344245.28	-	0.1	данные	данные	отсутствуют
3	341961.92	2344253.74	-	0.1	данные	данные	отсутствуют
4	341944.62	2344246.53	-	0.1	данные	данные	отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сер. финат: 30948797493САВЕИ607А37СГАД86ГА78  
 Вла. деп. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2026


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--------------------

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 7		
06.04.2026г. № КУВИ-001/2023-78966014		
Кадастровый номер: 37:22:010203:326		

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-37, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сер. Фискал: 309487974В3СА8Е1Е07А34СГА06А78	
Выд. лис. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2026	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

№

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)  
ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Ивановский филиал  
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Здание  
(вид объекта учета)  
административное здание  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

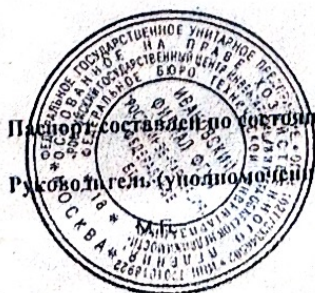
Субъект Российской Федерации	Ивановская область	
Район	Юрьевецкий	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Юрьевец
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Советская
Номер дома	42	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	24:237:002:000035550
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	



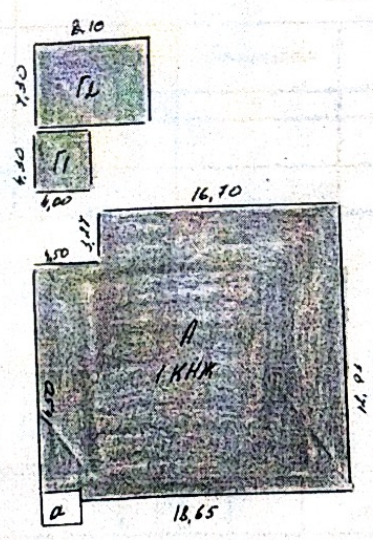
Паспорт составлен по состоянию на « 15 » февраля 20 10 года  
Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ \_\_\_\_\_ (подпись) (Маркова Л. А. (Фамилия И.О.))

ПЛАН

Советская

1:500 42

1:500 1:500 1:500



у. Советская

Госстандарт Россия	Планшеты для строительства
Лист №	
Дата	10.02.10.
Масштаб	1:500
Мех-к Индустриал Дев	





ИЗ ПЛАНА ИЛИ В ЖИЛЫХ СТРОЕНИЯХ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОРОДЕ (поселке) СОЛОНЧАН

К поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) по ул. (пер.) Солончан № 42

Литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.п.)	Номер по плану строения	Комнаты, кухня, коридора и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцеляр- ский помещеение, классная комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м. в том числе проназначенная под помещ. сния				Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру	
							нежилое		жилое				
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
A	подвал	1	1		Кладовая			12.1				12.1	3.25
			2		коридор			12.1				12.1	3.25
			3		Кладовая			17.5				17.5	3.25
			4		коридор			10.3				10.3	3.25
			5		Кладовая			21.2				21.2	3.25
			6		коридор			19.0				19.0	3.25
			7		Коридор			15.9				15.9	3.25
			8		Кладовая			17.5				17.5	3.25
			9		Кладовая			10.3				10.3	3.25
			10		Кладовая			16.3				16.3	3.25
			11		Подсобная			187.8				187.8	3.25
					Итого по помещению по подвалу			340.0				340.0	
	1		12		коридор								
			13		Кабинет				14.9			14.9	5.40
			14		Коридор		29.2					29.2	5.40
			15		Кабинет		6.8					34.6	5.40
												6.8	5.40

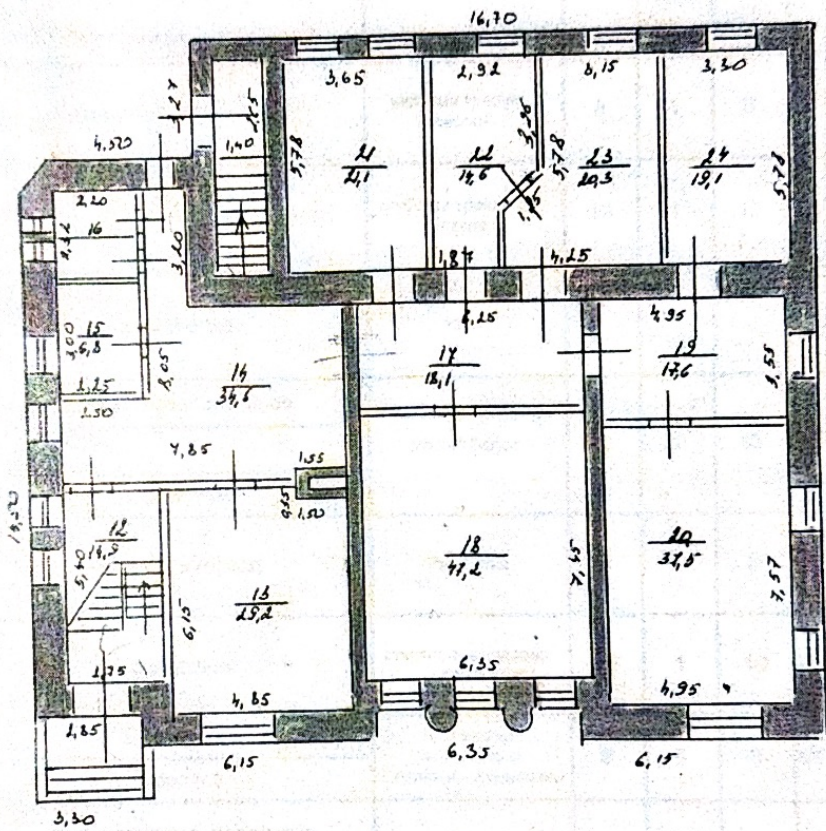
18	Кабинет	17.7					17.7	5.40
19	Кабинет	17.6					17.6	5.40
20	Кабинет	37.5					37.5	5.40
21	Кабинет	21.1					21.1	5.40
22	Кабинет	14.6					14.6	5.40
23	Кабинет	20.3					20.3	5.40
24	Кабинет	19.1					19.1	5.40
	Итого по помещению по : 1-му этажу	213.4	72.7				286.1	
	Итого по помещению : 1	213.4	412.7				626.1	
	Итого по этажам: подвал, 1	213.4	412.7				626.1	
	Итого по зданию	213.4	412.7				626.1	

# ПЛАН

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПО ПЛАНУ КОММУНАЛЬНОЙ ЧАСТИ

УЛ. Советская 4д

10.02.10



1:100  
15.02.10 м.к. Инженер В.В. В.В.

## Описание конструктивных элементов и их технического состояния

А	Год постройки	1910/-	Число этажей	1					
Группа капитальности	I	Вид внутренней отделки			простая				
Код	3	4	5	6	7	8	9	Тек. изм.	
								10	11
Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес с поправкой	Износ %	% износа к строению (гр.7хгр.8)	100	Тек. изм. износ в %
Кирпичная стена	кирпичный ленточный	наличие трещин, сколов	8	1	8	65	5.2		
Кирпичная перегородка	кирпичные	глубокие трещины в стене	19	1	19	65	12.35		
Кирпичная перегородка	кирпичные	удов.							
Пол	деревянное утепленное	прогиб балок,	13	1	13	65	8.45		
Пол	деревянные								
Дверь	металлическая	Ржавчина	3	1	3	65	1.95		
Пол	дощатые	стертость в ходовых местах	10	1	10	65	6.5		
Окно	2-е створные	переплеты расшатаны, и загнивание древесины	9	1	9	65	5.85		
Окно	простые								
Потолок	оштукатурено, окрашено	удовлетворительно	21	1	21	65	13.65		
Пол	центральное 4.2+4.1		8	1.4	9.4	65	6.11		
Пол	центральный +0.8								
Пол	центральная +0.7								
Пол	да								
Пол	да								
Пол	да								
Пол									
Пол									
Пол									
Пол	простые		9	1	9	65	5.85		

итого : 100 x 101.4 x 65.91 x

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{износа}(\text{гр.9}) \times 100}{\text{удельный вес}(\text{гр.7})} = 65$



### IX. Техническое описание служебных построек

	эк. площадь	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	сарай	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	Литера а				Литера Г1			
	Н=				Н=2.9			
					кирпичные столбы	16	1	16
					кирпичные	42	1	42
					шифер	18	1	18
					дощатые	15	1	15
					простые	2	1	2
						2		
					дв	2	1	2
						3		
		100	x	0		100	x	95
	2.50*3.30*0				4.30*4.00*2.9			

	гараж	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	Литера Г2				Н=			
	Н=3				Н=			
	кирпичные столбы	17	1	17				
	кирпичные	30	1	30				
	кирпичные	6	1	6				
	кирпичные	7	1	7				
	кирпичные	7	1	7				
	кирпичные	6	1	6				
	кирпичные	5						
	дв	18	1	18				
		4						
		100	x	91		100	x	
	7.30*8.10*3							

### X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на :							Стоимость измерит. с поправками	Количество	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
а	вх. площадка															0	
Г1	сарай	28	159	м2	30.4	0.95							28.88	17.2	497	65	174
Г2	гараж	19	67	м3	20.4	0.91							18.56	177	3285	65	1150

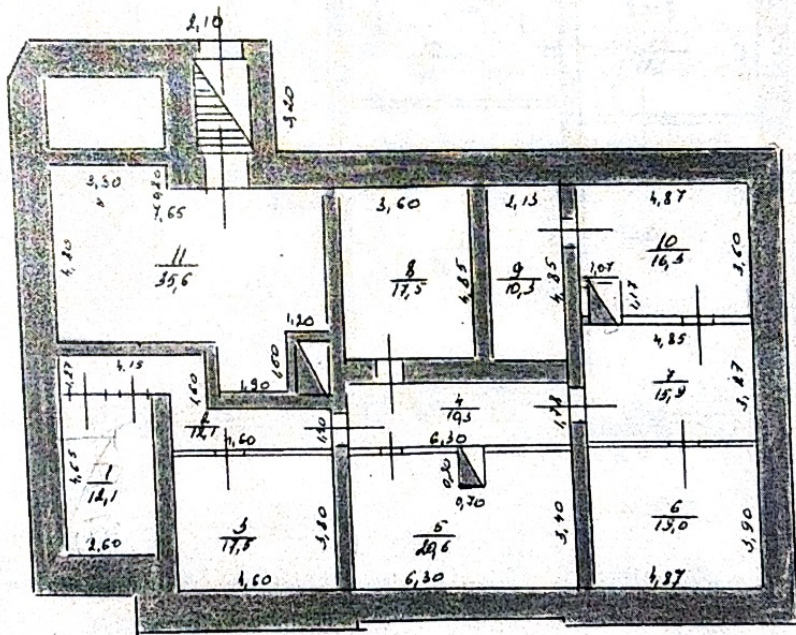


# ПЛАН

ПО ПЛАНУ ЗЕМЛИ И ПОСТРОЕНИЯ

ул. Советская 42

Г. ДВНД



Годовой Период	Планирование	Итого
1950		
1951		
1952		
1953		
1954		
1955		
1956		
1957		
1958		
1959		
1960		

1:200

15.01.10 м. - и *Ильинский*

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»  
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

**И В А Н О В С К И Й   Ф И Л И А Л**

**Адрес (местоположение):**

Область, республика, край \_\_\_\_\_ Ивановская \_\_\_\_\_

Район \_\_\_\_\_ Юрьевецкий \_\_\_\_\_

Населенный пункт \_\_\_\_\_ Г.Юрьевец \_\_\_\_\_

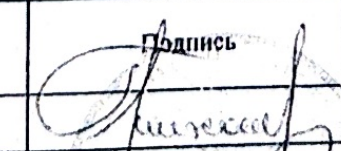
Местоположение \_\_\_\_\_ Ул.Советская , д.42 \_\_\_\_\_

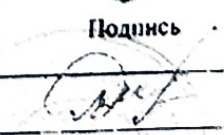
**Технический паспорт**

на \_\_\_\_\_ теплотрассу (лит.І) \_\_\_\_\_  
наименование объекта учета

(дата обследования объекта учета)
03.10.2013 г.

Номер	порядковый	
	инвентарный	
	кадастровый	

Наименование заказчика	
ОГКУ «Центр по обеспечению деятельности ТОСЭН»	
Директор (Ф. И. О.)	Подпись
М.Е.Тихомирова	 М.П.

Наименование организации технической инвентаризации	
Ивановский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»	
Начальник (Ф. И. О.)	Подпись
Л.А.Маркова	 М.П.

## Перечень документации на объект

№ п.п.	Наименование раздела	№ стр.	Форма	Примечание
1	2	3	4	5
1	Состав объекта	3	2 – СО	
2	Сведения о правообладателях объекта	4	3 – ПН	
3	Инвентарная карточка на трубопровод	5	7 – ПУ	

### Общие сведения.

1. Назначение и мощность комплекса: *сеть тепловая*
2. Градостроительная ситуация: *Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Советская, д.42*
3. Наличие объектов незавершенного строительства: *нет*
4. Наличие на территории объектов, не участвующих в производственном процессе: *нет*
5. Описание объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и внешнего благоустройства учетных участков или комплекса: *тепловая сеть из стальных труб протяженностью 51 м, диаметром 50 мм.*
6. Сведения об арестах (запрещениях): *нет*

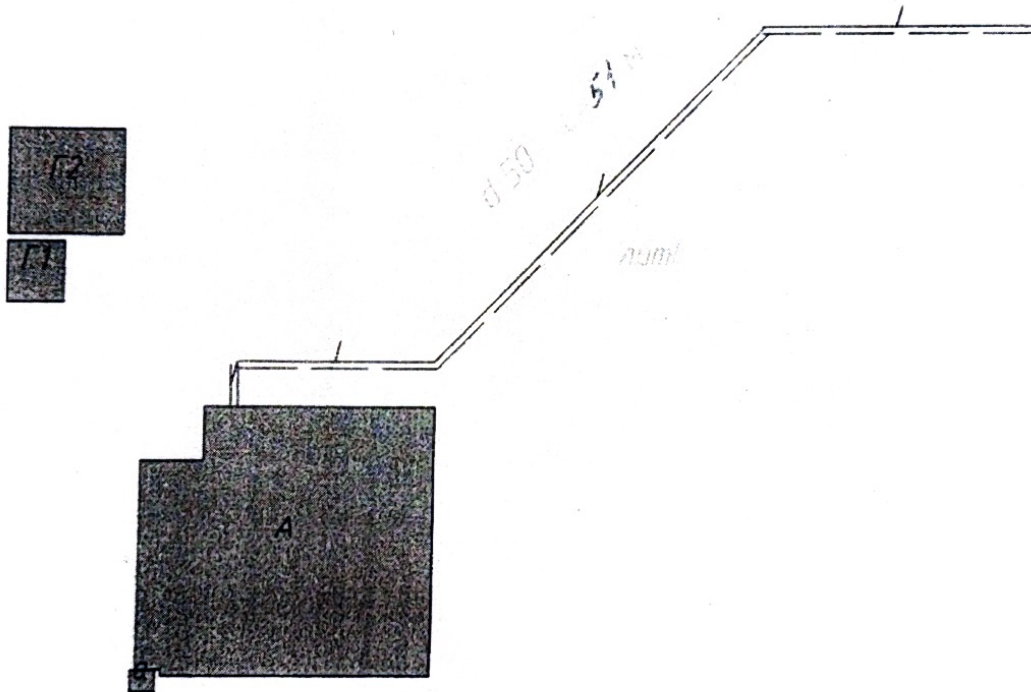
1. Состав объекта.

№ на плане (литер)	Наименование зданий, сооружений и сетей	Назначение	Год ввода в эксплуатацию	Параметр		Площадь застройки (кв.м.)	Инвентаризационная стоимость 1969г.		Инвентаризационная стоимость 2009г.		Инвентарный номер бух. учета	Остаточная балансовая стоимость (руб.)
				ед. изм.	кол-во		воста-новительная	действительная	воста-новительная	действительная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9			10	11
1	теплотрасса	передача тепловой энергии	2013	м	51 м	---	306	245	72111	5769	---	101127,95
	в том числе					---					---	
						---					---	
	Итого в ценах 1969 года:						306	245				
	Итого в ценах 2009 года:								72111	5769		

1,05\*0,95\*1,58\*1,19\*1,59\*64\*0,105=20,03

# ПЛАН

земельного участка расположенного  
 по ул. Советская под № 42  
 район № \_\_\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_ уч. № \_\_\_\_\_  
 Масштаб 1 : 500 м/в



ул Советская

Генеральный Рисунки	Примечание: ...	№ 10
Датум:	ул Советская д. 42 кв. I	5255
Дата:	1950	1/500
О.П.И.С.тех - К	Трудовое Р/У	

**3. Инвентарная карточка на трубопровод, провод, кабель**  
**перекрытых устройств**  
**ДЕЦЕНТРАЛЬ**  
 (наименование трубопровода, провода, кабеля)

**1. Общие сведения**

М. на плаке (литер)	Наименование	Год ввода в эксплу- атацию	Материал, диаметр, марка, сечение и т.п.	Напряже- ние (вольт), давление и т.п.	Протяженность, (м)			Опоры, колодцы		Инваптар- ный номер бух. учета	Остаточная балансовая стоимость (руб.)
					Всего	воздуш- ных линий	в том числе подземных (кабель- ных) линий	Материал	Кол-во шт., м.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I	теплотрасса	2013	сталь d=50мм	---	51,00	51,00	0,00	сталь	1	---	101127,95
	в том числе			---					1	---	---
				---					1	---	---
	<b>Итого:</b>				<b>51,00</b>	<b>51,00</b>	<b>0,00</b>				

Сурределене инвентарна стоимости објектов в ценах 1909 года, (руб.)

№ инвентарного плана (лист)	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Единица измерения	Количество в единицах	Стоимость единицы измерения (руб.)	Поправки			Стоимость единицы с поправками	Восстановительная стоимость	Износ %	Действительная стоимость
							8	9	10				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	теплотрасса	27	25в	м	60,00	6,00	---	---	---	6,00	810	0	810
	в том числе												

Примечание: стоимость элементов теплотрассы определена применительно к аналогичным типам оборудования и маркам материалов



ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРЫ И ТУРИЗМА  
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

« 21 » 05 2015

г. Иваново

№ 229

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором 22 декабря 1917 г. состоялось первое заседание Юрьевецкого городского Совета рабочих и солдатских депутатов, взявшего власть в городе в свои руки» (Ивановская обл., г. Юрьевец, ул. Советская, 42)

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о Департаменте культуры и туризма Ивановской области, утвержденным постановлением Правительства Ивановской области от 04.12.2014 № 507-п:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором 22/ХІІ 1917 года состоялось первое заседание Юрьевецкого городского Совета рабочих и солдатских депутатов, взявшего власть в городе в свои руки» (решение исполкома Ивановского облсовета депутатов трудящихся от 31.05.1965 № 465), расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Юрьевец, ул. Советская, 42 (приложение).

2. Направить настоящее распоряжение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Начальник Департамента

Н.В. Трофимова

ОБЩАЯ ВЕРНА  
ПОДПИСЬ *Трофимова* 405

## ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

*собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения*

### «ЗДАНИЕ, В КОТОРОМ 22/ХІІ 1917 Года СОСТОЯЛОСЬ ПЕРВОЕ ЗАСЕДАНИЕ ЮРЬЕВЕЦКОГО ГОРОДСКОГО СОВЕТА РАБОЧИХ И СОЛДАТСКИХ ДЕПУТАТОВ, ВЗЯВШЕГО ВЛАСТЬ В ГОРОДЕ В СВОИ РУКИ»

*(наименование памятника истории и культуры)*

Региональная. Решение исполкома Ивановского облсовета депутатов  
трудящихся от 31.05.1965 № 465

*(категория историко-культурного значения. № постановления)*

Россия, Ивановская обл., г. Юрьевец, ул. Советская, 42

*(адрес памятника истории и культуры)*

#### I. Собственник или иной законный владелец обязуется

1. Обеспечивать сохранность объекта культурного наследия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и требованиями, изложенными в настоящем охранном обязательстве.

2. Содержать и использовать объект культурного наследия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и требованиями, изложенными в настоящем охранном обязательстве.

3. Обеспечивать доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и требованиями, изложенными в настоящем охранном обязательстве.

#### II. Порядок и условия использования памятника истории и культуры

При владении, пользовании и распоряжении объектом культурного наследия необходимо:

1. Принимать меры по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с особенностями, составляющими его предмет охраны.

2. Требования к сохранению объекта культурного наследия должны предусматривать консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

ПОДПИСЬ

подпись   
10/6

3. Определять состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия, сроки (периодичность) проведения таких работ на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного Департаментом культуры и туризма Ивановской области (далее – «Госорган») с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

4. Обеспечивать финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия.

5. В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в «Госорган».

6. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся на основании:

- задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданного «Госорганом»;
- проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, согласованной с «Госорганом»;
- разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданного «Госорганом».

7. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

8. К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. По окончании работ по сохранению объекта культурного наследия собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия либо лицом, выступающим заказчиком работ по сохранению объекта культурного наследия, при участии «Госоргана», выдавшего разрешение на проведение указанных работ, осуществляется приемка данных работ.

10. Осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

11. Не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия.

КОПИЯ ВЕРНА  
подпись *Иванов* 107

12. Соблюдать требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия.

13. Не использовать объект культурного наследия:

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

14. Незамедлительно извещать «Госорган» обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и незамедлительно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

15. Осуществлять доступ к объекту культурного наследия в целях реализации права граждан на доступ к культурным ценностям, популяризации объекта культурного наследия, использования его при осуществлении научной, культурно-просветительной, образовательной, туристской, экскурсионной и (или) религиозной деятельности, с учетом требований к сохранению объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния и характера его современного использования.

16. Не допускается распространение наружной рекламы на объекте культурного наследия, а также на его территории.

17. Допускается по согласованию с «Госорганом» распространение на объекте культурного наследия, его территории наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объекте культурного наследия, его территории театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

### III. Ответственность за нарушение условий охранного обязательства

1. За нарушение порядка и условий настоящего охранного обязательства, должностные лица, физические и юридические лица несут уголовную,

административную и иную юридическую ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Лица, причинившие вред объекту культурного наследия, обязаны возместить стоимость восстановительных работ, необходимых для его сохранения, что не освобождает данных лиц от административной и уголовной ответственности, предусмотренной за совершение таких действий.

#### IV. Особые условия

1. В случае если к моменту перехода права владения объектом культурного наследия, в отношении указанного объекта оформлено охранное обязательство, обязанность нового владельца объекта культурного наследия по выполнению такого охранного обязательства возникает с момента перехода к нему права владения указанным объектом культурного наследия.

2. В случае если объект культурного наследия принадлежит на праве собственности нескольким лицам, охранное обязательство подлежит выполнению каждым из указанных лиц.

3. Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

4. В случае несогласия собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия с требованиями к объекту культурного наследия, установленными «Госорганом», собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия может обжаловать указанные требования в суд.

5. Приложением к настоящему охранному обязательству является:

- копия паспорта объекта культурного наследия.

КОПИЯ ВЕРНА

подпись *Т.И. 109*





# ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № \_\_\_\_\_

	КОДЫ
Форма по ОКУД	0504031
Дата открытия	
Дата закрытия	
по ОКПО	67073037
Амортизационная группа	10
Аналитическая группа	10
Номер по ОКЕИ	383

областное государственное казенное учреждение "Центр по обеспечению деятельности территориальных органов социальной защиты населения"

Юрьевецкий филиал ОГКУ "Центр по обеспечению деятельности ТОСЭН"

Сооружение

сооружение, назначение: Сооружение трубопроводного транспорта, протяженность 51 м, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Советская, д.42.

недвижимое (недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое)

Ивановская область, г.Юрьевец, ул.Советская, д.42

Смысллова Татьяна Леонидовна

Дата формирования карточки (по требованию) 22.10.2024

Номер счета 10064290001460244.1.101.12.310

Инвентарный номер 1101030001

## 1. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертеж и т.п.	Номер(код) объекта (детали)		Дата выпуска, изготовления (иное)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)				
	реестровый	заводской			вид права (обременения)	дата	номер	примечание	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					17.11.2009	оперативное управление	25.04.2014	37-СС №409819	

## 2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

причина	Изменение стоимости объекта		Первоначальная стоимость объекта		Первоначальная амортизация		Амортизация		Первоначальное обесценение					
	наименование, номер документа	дата операции	сумма	балансовая (восстановительная) стоимость	срок полезного использования	дата окончания	норма, %	сумма начисленной амортизации	наименование	метод начисления		сумма начисленного обесценения	остаточная стоимость	
										начало	окончание			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
				162 414,71	120	Ноябрь 2019	0,971	162 414,71	Линейный	Апрель 2011	Ноябрь 2019		15	0,00
По состоянию на дату формирования:			Итого	162 414,71	Итого		162 414,71	Итого				Итого	0,00	0,00

Справочно балансовая стоимость в валюте \_\_\_\_\_

код по ОКВ \_\_\_\_\_

сумма \_\_\_\_\_

(наименование валюты)

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

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Документ	
наименование	дата
Безвозмездное поступление ОС и НМА	11.04.2011
номер	00000024

Отметка о принятии объекта к учету

Документ		Причина списания	
наименование	дата	номер	
Отметка о выбытии объекта			

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная	дата	номер	местонахождение объекта	Ответственное (-ые) лицо (-а)	Проведение ремонта					
					документ	сумма затрат	номер	гарантийный талон (сертификат)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
11.04.2011	3	Юрьевский филиал ОГКУ "Центр по обеспечению деятельности ТОСЗН"	Смыслова Татьяна Леонидовна	5	6	7	8	9	10	11
26.04.2018	00000055	Юрьевский филиал ОГКУ "Центр по обеспечению деятельности ТОСЗН"	Смыслова Татьяна Леонидовна							

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	основной объект	Материалы, размеры и прочие сведения				Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.п.)				
		наименование важнейших комплектующих (деталей, узлов, пристроек, приспособлений и принадлежностей), относящихся к основному объекту	объекта (детали)	наименование	единица измерения	наименование	код по ОКЕИ	количество (масса)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Кадастровый номер	37-22-010203-326									
Местоположение	Ивановская обл., г.Юрьевец, ул.Советская, д.42									
протяженность 51м	сооружение трубопроводного транспорта									

\* Для животных (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, масть, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах).  
 Приложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чертеж, модель, тип, марка и др.) на \_\_\_\_\_ л. в \_\_\_\_\_ экз.

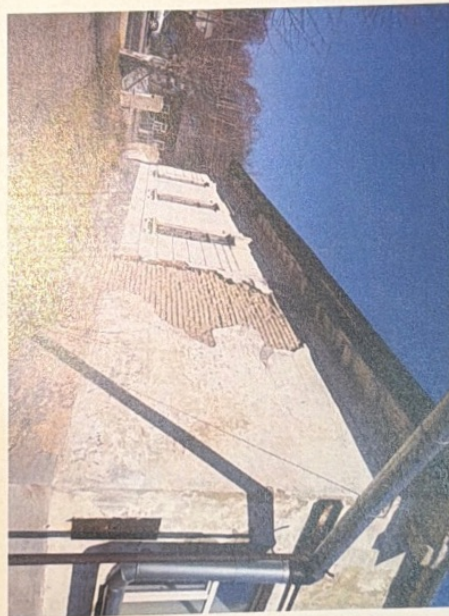
Карточку заполнил

*Иванов* (должность)

*Иванов* (подпись)

*Иванов* (подпись)











Эль единствєнный

**Министерство Российской Федерации по налогам и сборам**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

внесения на учет в налоговый орган юридических лиц, образованных в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ.

Общество с ограниченной ответственностью "Верхово-Волжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления" (далее - общество) зарегистрировано в соответствии с законодательством Российской Федерации

Юридическое лицо: Общество с ограниченной ответственностью "Верхово-Волжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления"

Местонахождение: Российская Федерация, Ивановская обл., г. Шуя, ул. Кооперативная, д. 51

Сведения о регистрации: Свидетельство

Вид документа: Свидетельство

Дата выдачи документа: 08.01.2002

Именем налогового органа, выдавшего/утвердившего документ: Администрация г. Шуя

и подтверждает постановку юридического лица на учет 17.01.2002 по месту нахождения Межрайонной ИФНС России № 10/ИФНС России по г. Шуя

Идентификационный номер налогоплательщика: 37060009730

Назначение платежа: с кодом причин возникновения на учет: 37060010001

Дата выдачи Свидетельства: 17.01.2002

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях, подлежит замене в случае изменения сведений, о также в случае порчи, утери.

Тем. руководителя ИФНС России № 10/ИФНС России по г. Шуя: Иванов А.И.

серия 37 № 000520642

Эль единствєнный

**Министерство Российской Федерации по налогам и сборам**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г. в.

Настоящим подтверждаем, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г. в.

«Общество с ограниченной ответственностью "Верхово-Волжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления"» (далее - общество) зарегистрировано в соответствии с законодательством Российской Федерации

Юридическое лицо: ООО "ВВП"

Сведения о регистрации: Свидетельство

Вид документа: Свидетельство

Дата выдачи документа: 08.01.2002

Именем налогового органа, выдавшего/утвердившего документ: Администрация г. Шуя

и подтверждает постановку юридического лица на учет 17.01.2002 по месту нахождения Межрайонной ИФНС России № 10/ИФНС России по г. Шуя

Идентификационный номер налогоплательщика: 37060009730

Назначение платежа: с кодом причин возникновения на учет: 37060010001

Дата выдачи Свидетельства: 17.01.2002

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях, подлежит замене в случае изменения сведений, о также в случае порчи, утери.

Тем. руководителя ИФНС России № 10/ИФНС России по г. Шуя: Иванов А.И.

серия 37 № 000520642

Оформлено в ФСС

**СТРАХОВАЯ ПОЛИС № 24268400003**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Верхово-Волжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления»

Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, 155908, Ивановская обл., г. Шуя, ул. Кооперативная, д. 51.

Объект страхования: не противоречащий законодательству Российской Федерации общественный интерес Страхователя, связанное с его правом гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований и осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности: Страхователя (Выгодоприобретателя): деятельность юридического лица, с иными оценщиками, перечисленными в законе на страховании, заключении трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, ограничений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возмещение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателя, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непредвиденных ошибок (ошибочный), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	7 350 руб. 00 коп. (Семь тысяч триста пятьдесят рублей 00 копеек)

<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,147% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя в срок не позднее «01» августа 2005 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» августа 2005 г. по «31» июля 2006 г.

Объемы уплаты страхования: Лимит ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, лимит расходов Страхователя, предусмотренным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страховых возмещений по закон расхода Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования.

К настоящему Полису прилагается приложение из 4 страниц, заверенные подписями 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке возмещаемой стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизой транспортных средств).

Полное страхование не действует на всей территории субъекта Российской Федерации, в которых ведутся война, локальные и боевые действия, военные мероприятия, террористические акты, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любой рода, в также на территории официально объявленной зоны чрезвычайной ситуации.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 116/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМИ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2001 Г. САО «ВС» ОИНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

Страхователь: Межрегиональный центр

И.П. Иванов А.И.

Место выдачи Страхового полиса: «17» июля 2005 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Иваново

**Межрегиональный центр**

**ЧНП** № 043/2004

**экспертных и аудиторских организаций ЖКХ**

**ДИПЛОМ**

члена некоммерческого партнерства  
Межрегиональный центр экспертных и аудиторских организаций ЖКХ

выдан

*ООО «Верхово-Волжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления»*

(155900, Ивановская обл., г. Шуя, ул. Кооперативная, д. 51)

на основании  
решения Координационного совета  
от 20 января 2005 года

Руководитель  
Партнерства И. Ф. Шышкин

21 января 2005 г.



КОПИЯ  
ВЕРНА

Исполнительное  
управление государственного профессионального образования  
«Иркутский институт профессионального образования»

### ДИПЛОМ

О ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВЕ ПЕРИОДИЧЕСКИХ  
ПРОВЕДЕНИЙ

Диплом выдан в г. Иркутске

14.03.2017

Иркутск

12.03.2017



*[Signature]*

Ирина  
Олег Вячеславович

с 12 января 2017 г. по 12 января 2017 г.

провести периодические проверки качества образования в ИИПО

по образовательной-образовательной программе

«Образование строительно-инженерный и строительный факультеты

и специальности инженерия

строительно-технической и строительной

деятельности объектов недвижимости

Наименование должности (подпись) и дата

Олег Вячеславович

председатель государственного профессионального образования

ИИПО ИИИСТ в Иркутске

в объеме 1100 часов

Регистрационный номер диплома: 01.03.2017 г. Иркутск, 14.03.2017

Исполнительное управление государственного профессионального образования

Иркутского института профессионального образования

Иркутск

Иркутск

Иркутск



*[Signature]*

Иркутск

Профессиональная образовательная  
организация государственного образования  
«Иркутский институт профессионального образования»

### ДИПЛОМ

О ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВЕ ПЕРИОДИЧЕСКИХ  
ПРОВЕДЕНИЙ

Диплом выдан в г. Иркутске

14.03.2017

Иркутск

12.03.2017



*[Signature]*

Иркутск

Система добровольной сертификации специалистов в Российской Федерации  
Регистрационный номер: РОСС RU 31846.04СПЕО  
присвоен Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии

ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ  
ООО «Национальный центр сертификации»  
ОГРН 1166451073051 ИНН 6454107790  
Адрес: 410028, г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 145, Литер А, офис 1  
Тел.: +7 (8452) 58-66-98 E-mail: cert-sarbi@mail.ru


### СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

№ 64.RU.N.51868

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, что  
**ЛАРИН ОЛЕГ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ**  
является компетентным и соответствует требованиям системы добровольной сертификации специалистов в Российской Федерации, предоставляемым к  
**ИНЖЕНЕРАМ-СТРОИТЕЛЯМ**

Дата выдачи: 01.03.2024 г.  
Срок действия до: 28.02.2027 г.

Руководитель органа по сертификации *[Signature]* Лицензия Р.И.



648868

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И ЭКСПЕРТНЫХ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»  
Регистрационный № РОСС RU 31192.041ПСО от 22.11.2017

№ PS 004145

### СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Действителен с 14 сентября 2023 по 14 сентября 2026 г.

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, что  
**Ларин Олег Вячеславович**  
СЕРТИФИЦИРОВАН(А) в соответствии с ПРАВИЛАМИ СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭКСПЕРТОВ В ОБЛАСТИ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ИМЕЕТ ПРАВО САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРИЗ.

1.6.1. Гражданские и судебные разбирательства в строительных областях и территориях, функционально связанных с ними.  
1.6.2. Экспертиза строительных объектов и территорий, функционально связанных с ними, с целью определения их соответствия с требованиями законодательства.  
1.6.3. Определение соответствия с требованиями законодательства в области строительства, разработки, строительства, эксплуатации и обслуживания объектов, функционально связанных с ними.  
1.6.4. Определение соответствия с требованиями законодательства в области строительства, функционально связанных с ними, с целью определения их соответствия с требованиями законодательства.  
1.6.5. Определение соответствия с требованиями законодательства в области строительства, функционально связанных с ними, с целью определения их соответствия с требованиями законодательства.  
1.6.6. Определение соответствия с требованиями законодательства в области строительства, функционально связанных с ними, с целью определения их соответствия с требованиями законодательства.

Руководитель органа по сертификации *[Signature]* А.И. Сидоров



