

Общество с ограниченной ответственностью «ИВОЦЕНКА»

Россия, 153037 г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 21, кв. 55 тел. 8 (4932) 458-507, 8 (910) 667-85-07 E-mail ivozenka@mail.ru
ИНН 3702135533 КПП 370201001 ОГРН 1033700084934

ОТЧЕТ № 25/11/25-1214Н/3

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (НЕДВИЖИМОСТИ)**

вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь
35,1 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый
номер 37:18:100201:304, адрес (местоположение): Ивановская область,
Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7

Заказчик:

ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»

Исполнитель:

ООО «ИвОценка»

Российская Федерация

Отчет №	: 25/11/25-1214Н/3
Дата оценки	: 28.11.2025г.
Дата составления	: 19.12.2025г.
Место составления	: г. Иваново

Сопроводительное письмо

19 декабря 2025 г.

ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»

Начальнику контрактного отдела

Чадовой Полине Владимировне

155040, г. Тейково, ул. 1-я Красная, д. 9

e-mail: teykovocrb@ivreg.ru

Уважаемая Полина Владимировна!

На основании договора на проведение оценки № 25/11/25-1214Н от 25 ноября 2025 г., заключенного между Областным бюджетным учреждением здравоохранения «Тейковская центральная районная больница» (сокращенное наименование – ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»), в лице начальника контрактного отдела Чадовой Полины Владимировны, действующего на основании доверенности от 11.11.2024 37 АА № 1985750, удостоверенной нотариусом Тейковского нотариального округа Ивановской области Романовым Г.В., с реестровым номером 37/51-н/37-2024-3-549, с одной стороны (заказчик оценки), и Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (сокращенное наименование – ООО «ИвОценка»), в лице директора Ивановой Ольги Викторовны, действующего на основании Устава Общества, с другой стороны (исполнитель оценки), Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (ООО «ИвОценка»), при непосредственном участии оценщика Ивановой Ольги Викторовны, осуществляющей оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного между оценщиком - Ивановой Ольгой Викторовной и юридическим лицом (организацией) - ООО «ИвОценка», **проведена оценка и составлен отчет об оценке объекта недвижимого имущества (недвижимости), вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 35,1 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:18:100201:304, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7.**

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для использования результата оценки при совершении сделки по продаже объекта оценки (в целях продажи).

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Дата оценки: 28 ноября 2025 г.

Профессиональное суждение оценщика, проводившего оценку объекта оценки, относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку, изложено в прилагаемом письменном отчете об оценке объекта оценки. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке объекта оценки, а только предваряет сопровождаемый Отчет № 25/11/25-1214Н/3, составленный 19 декабря 2025 г. Отдельные части проведенной оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом составленного отчета об оценке объекта оценки, с учетом допущений и ограничений, принятых при проведении оценки. Приложения к отчету об оценке объекта оценки являются его неотъемлемой частью.

Результат оценки объекта оценки по состоянию на дату оценки:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. (с НДС 20%)	в том числе:	
			НДС 20%, руб.	без НДС, руб.
1	2	3	4	5

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. (с НДС 20%)	в том числе:	
			НДС 20%, руб.	без НДС, руб.
1	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 35,1 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:18:100201:304, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7	59 000,00	9 833,33	49 166,67
	ИТОГО:	59 000,00	9 833,33	49 166,67

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к исполнителю оценки (контактный телефон: 8 (4932) 45-85-07, 8 (910) 667-85-07).

С уважением,
директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	9
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	13
5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	14
5.1.	Сведения о юридическом лице, являющемся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	14
5.2.	Сведения об оценщике, проводившем оценку, осуществляющем оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	14
6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	16
6.1.	Сведения о независимости оценщика, проводившего оценку, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	16
6.2.	Сведения о независимости юридического лица, являющегося исполнителем оценки по договору на проведение оценки	16
7.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	17
8.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	18
9.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	19
9.1.	Основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки	19
9.2.	Вид оцениваемой стоимости	22
10.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	23
10.1.	Специальные допущения	23
10.2.	Существенные допущения, не являющиеся специальными	23
10.3.	Прочие допущения, не являющиеся специальными, не являющиеся существенными, не требующие согласования с заказчиком	23
10.4.	Ограничения оценки	23
11.	ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	25
12.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
12.1.	Перечень документов и иных источников данных, используемых оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, права на объект оценки и содержащих иные сведения, относящиеся к объекту оценки	28
12.2.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки	28
12.3.	Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объекта оценки	30
12.4.	Балансовая стоимость объекта оценки	30
12.5.	Идентификаторы, количественные и качественные характеристики объекта оценки	30
13.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
14.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ	39
14.1.	Внешние факторы	39
14.1.1.	Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране	39

14.1.2.	Социально-экономическая обстановка в регионе расположения объекта оценки	49
14.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	55
14.3.	Обзор информации, характеризующей исследуемый рынок и сегмент рынка	56
15.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	73
15.1.	Основные этапы процесса оценки	73
15.2.	Подходы к оценке	73
15.3.	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	78
15.4.	Процесс определения стоимости объекта оценки применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки и проведением соответствующих расчетов	80
15.4.1.	Сравнительный подход к оценке	80
15.4.2.	Доходный подход к оценке	94
15.4.3.	Затратный подход к оценке	94
15.5.	Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке	94
16.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	96
Приложение №1	Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)	97
Приложение №2	Копии документальных источников информации, предоставленных заказчиком	101
Приложение №3	Копии источников рыночной информации, использованной в расчетах	133
Приложение №4	Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку	152
Приложение №5	Копии документов оценочной организации	159

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица №1.1.

Дата составления отчета об оценке	19 декабря 2025 г.
Порядковый номер отчета об оценке	№ 25/11/25-1214Н/3

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2.1.

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 25/11/25-1214Н от 25 ноября 2025 г.
Объект оценки (вид объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав)	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 35,1 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:18:100201:304, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7 (правообладатель № 1: Ивановская область, вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 37-37-12/251/2013-083 от 28.08.2013, правообладатель № 2: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387), вид, номер и дата государственной регистрации права: оперативное управление, № 37-37-12/105/2012-714 от 21.06.2012, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано). Оцениваемый объект недвижимости (нежилое здание, кадастровый номер 37:18:100201:304) расположен в пределах земельного участка площадью 437 кв. м с кадастровым номером 37:18:100201:158. Земельный участок (кадастровый номер 37:18:100201:158) в состав объекта оценки не входит, при определении стоимости объекта оценки не учитывается.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования результата оценки при совершении сделки по продаже объекта оценки (в целях продажи).
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Дата осмотра объекта оценки	25 ноября 2025 г.
Дата оценки	28 ноября 2025 г.
Формы представления результата оценки	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) в отчете об оценке объекта оценки представлен в виде числа, выражен в рублях Российской Федерации, с учетом и без учета налога на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость), является результатом математического округления. Суждение оценщика, проводившего оценку объекта оценки, о возможных границах интервала значений в котором, по его мнению, может находиться результат проведения оценки объекта оценки, в составленном отчете об оценке объекта оценки не приводится, поскольку это не требуется согласно заданию на оценку.
Применяемые подходы и методы оценки	Сравнительный подход к оценке – имеет обоснованное применение с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок), основанного на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами (аналогами).

	Доходный подход к оценке - не применяется (обоснован отказ от применения).
	Затратный подход к оценке - не применяется (обоснован отказ от применения).
Результат оценки:	
итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	59 000,00 руб. (с НДС 20%)
в том числе: налог на добавленную стоимость (НДС 20%)	9 833,33 руб.
без учета налога на добавленную стоимость (без НДС)	49 166,67 руб.
Ограничения и пределы применения результата оценки	Итоговая стоимость объекта оценки, являющаяся результатом оценки, определена на дату оценки и имеет рекомендательный характер для использования исключительно в соответствии с однозначно установленной, согласованной заказчиком и исполнителем оценки, целью оценки, с учетом допущений и ограничений оценки, принятых при проведении оценки объекта оценки. Не допускается применение результата оценки, определенного в отчете об оценке объекта оценки, для иных целей.

Оценщик

диплом ПП № 278350

член РОО (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813), регистрационный № 003408,

дата регистрации в реестре 04.02.2008

Иванова О.В.

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ¹

Таблица №3.1.

<p>Объект оценки (вид объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав)</p>	<p>Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 35,1 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:18:100201:304, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7 (правообладатель № 1: Ивановская область, вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 37-37-12/251/2013-083 от 28.08.2013, правообладатель № 2: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387), вид, номер и дата государственной регистрации права: оперативное управление, № 37-37-12/105/2012-714 от 21.06.2012, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано). Оцениваемый объект недвижимости (нежилое здание, кадастровый номер 37:18:100201:304) расположен в пределах земельного участка площадью 437 кв. м с кадастровым номером 37:18:100201:158. Земельный участок (кадастровый номер 37:18:100201:158) в состав объекта оценки не входит, при определении стоимости объекта оценки не учитывается.</p>
<p>Источники данных, предоставленные заказчиком оценки, содержащие сведения о правах, количественные и качественные характеристики объекта оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заявление на проведение оценки от ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» Исх. № 1214 от 11.11.2025. 2. Справка о балансовой стоимости. 3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС № 326582. 4. Отчет об объекте недвижимости (ЕГРН). 5. Технический паспорт на нежилое здание, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7, инв. № 24:229:002:000074890:0100. 6. Диагностика технического состояния здания по адресу: Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7, Раздел 1. Техническое заключение 04-3/20-ТЗ, Том 1, 2020 г.
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования результата оценки при совершении сделки по продаже объекта оценки (в целях продажи).</p>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость.</p>

¹ Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на оценку. Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку. Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке.

Предпосылки стоимости	Рыночные предпосылки.
	Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.
Дата оценки	28 ноября 2025 г. ²
Осмотр объекта оценки	Осмотр объекта оценки проводится представителем оценщика. Детализация работ по осмотру объекта оценки: визуальный осмотр с фотофиксацией, без применения технических средств измерения и контроля количественных и качественных параметров объекта оценки (частей объекта оценки). Дата (либо период) проведения осмотра объекта оценки: 25 ноября 2025 г. ³
Специальные допущения	Не предусмотрены.
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель оценки не несет ответственность за точность и достоверность информации, полученной в письменной форме или в ходе деловых бесед от заказчика оценки, а также из других (внешних) источников данных, использованных в процессе оценки, упомянутых в отчете об оценке объекта оценки. Вся информация, полученная от заказчика оценки, а также из других источников, упомянутых в отчете об оценке объекта оценки, рассматривается как достоверная. 2. В процессе оценки оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, руководствуется объемом прав в отношении объекта оценки исходя из предоставленных заказчиком оценки документов и сведений, а также иной, доступной на дату оценки информации соответствующего содержания, полученной из других (внешних) источников данных, при этом оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на источники, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве оцениваемых прав.

² Уточнение задания на оценку

³ Уточнение задания на оценку

<p>Ограничения оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, не несут ответственность за возможные скрытые факторы в отношении объекта оценки. Согласно п.2 ст. I. «Основные этапы процесса оценки» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. 2. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки), определенный в отчете об оценке объекта оценки, действителен на дату оценки. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, не несут ответственность за возможные последующие изменения экономических, юридических и иных условий и факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки в связи с этими изменениями. 3. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки объекта оценки, относительно определяемой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов, без каких-либо гарантий со стороны оценщика в отношении последующих действий и результатов действий с объектом оценки. 4. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки), определенный в отчете об оценке объекта оценки, имеет рекомендательный характер для использования исключительно в соответствии с однозначно установленной, согласованной заказчиком и исполнителем оценки, целью оценки. Не допускается применение результата оценки, определенного в отчете об оценке объекта оценки, для иных целей. 5. Итоговая стоимость объекта оценки, являющаяся результатом оценки, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
<p>Формы представления результата оценки</p>	<p>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) в отчете об оценке объекта оценки должен быть представлен в виде числа, выражен в рублях Российской Федерации, с учетом и без учета налога на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость), может являться результатом математического округления.</p>

	Суждение оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки объекта оценки, о возможных границах интервала значений в котором, по его мнению, может находиться результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки), не требуется.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет об оценке объекта оценки полностью или частично, а также выдержки из отчета об оценке не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия исполнителя оценки и оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе.
Необходимость (либо отсутствие необходимости) привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются.
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены.
Необходимость (либо отсутствие необходимости) проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Не проводятся.
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Данные отсутствуют.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Организационно-правовая форма: Государственные бюджетные учреждения субъектов Российской Федерации

Полное наименование: Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Тейковская центральная районная больница»

Сокращенное наименование: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»

Место нахождения и адрес юридического лица: 155040, Российская Федерация, Ивановская область, г. Тейково, ул. 1-я Красная, д. 9

E-mail: teykovocrb@ivreg.ru

Конт.тел.: 8 (49343) 4-06-03

Способ образования: создание юридического лица до 01.07.2002

Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 08.06.1993

Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года: 38

Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года:

Администрация города Тейково

ОГРН: 1023701327506

Дата присвоения ОГРН: 23.12.2002

Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:

Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области

ИНН: 3704000387

КПП: 370401001

Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица:
главный врач Козлов Владимир Александрович

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

5.1. Сведения о юридическом лице, являющемся исполнителем оценки по договору на проведение оценки

Организационно-правовая форма: Общества с ограниченной ответственностью

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»

Сокращенное наименование: ООО «ИвОценка»

Место нахождения юридического лица: Российская Федерация, Ивановская область, г.о. Иваново, г. Иваново

Адрес юридического лица: 153037, Российская Федерация, Ивановская область, г.о. Иваново, г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 21, кв. 55

E-mail: ivozenka@mail.ru

Конт.тел.: 8 (4932) 45-85-07, 8 (910) 667-85-07

Способ образования: создание юридического лица до 01.07.2002

Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 02.10.2000

Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года: 5951 СЕРИЯ 364

Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года:

Регистрационная палата администрации города Иваново

ОГРН: 1033700084934

Дата присвоения ОГРН: 19.03.2003

Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:

Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области

ИНН: 3702135533

КПП: 370201001

Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица:
директор Иванова Ольга Викторовна

Сведения о штатной численности оценщиков: ООО «ИвОценка» имеет в штате двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, работающих на основании трудового договора, заключенного с ООО «ИвОценка»

Сведения о страховании ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности: договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-561-075306/25 от 22.04.2025, страхователь: ООО «ИвОценка», страховщик: СПАО «Ингосстрах», страховая сумма (лимит ответственности): 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования (срок действия договора страхования): с 21.04.2025 по 20.04.2026

5.2. Сведения об оценщике, проводившем оценку, осуществляющем оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки

Фамилия, имя, отчество (ФИО): Иванова Ольга Викторовна

Местонахождение (фактическое):⁴ оценщик Иванова Ольга Викторовна осуществляет оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного между оценщиком Ивановой Ольгой Викторовной и юридическим лицом (организацией) ООО «ИвОценка», по адресу юридического лица (организации): 153037, Российская Федерация, Ивановская область, г.о. Иваново, г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 21, кв. 55

⁴ Указывается фактическое местонахождение оценщика как физического лица во время выполнения им услуг по оценке, при выполнении услуг по оценке по трудовому договору с юридическим лицом – адрес местонахождения юридического лица

Е-mail: ivozenka@mail.ru

Кон.тел.: 8 (4932) 45-85-07, 8 (910) 667-85-07

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: оценщик Иванова Ольга Викторовна является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование РОО, ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813, дата регистрации 17.07.2020, адрес: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2, официальный сайт: <http://sroroo.ru/>, e-mail: info@sroroo.ru), правопродшественник: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146), зарегистрирована в реестре членов РОО 04.02.2008, регистрационный № 003408

Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности:

- диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 278350, Международная академия оценки и консалтинга, 05.07.2002, регистрационный номер 538,
- свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», ГОУВПО «Ивановская государственная архитектурно-строительная академия», 19.07.2005, регистрационный номер 000257,
- свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», ГОУВПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет», 18.06.2008, регистрационный номер 000402,
- удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность» № 772401315830, Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» (НОУ ВПО «МАОК»), 12.05.2014, регистрационный номер 2090,
- удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» № 372402436681, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ивановский государственный химико-технологический университет» (ФГБОУ ВО «ИГХТУ») Институт дополнительного профессионального образования, 21.04.2017, регистрационный номер 088-2017

Сведения о действительном квалификационном аттестате (аттестатах) оценщика в области оценочной деятельности:

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 043384-1, выдан ФБУ «ФРЦ», дата выдачи 23.08.2024, действителен до 23.08.2027,
- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 036769-2, выдан ФБУ «ФРЦ», дата выдачи 15.05.2024, действителен до 15.05.2027,
- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 041724-3, выдан ФБУ «ФРЦ», дата выдачи 18.07.2024, действителен до 18.07.2027

Сведения о страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности: договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-003408 от 02.12.2024, страхователь: Иванова Ольга Викторовна, состраховщики: СПАО «Ингосстрах» (состраховщик 1), АО «АльфаСтрахование» (состраховщик 2), страховая сумма (лимит ответственности состраховщиков): 300 000 (Триста тысяч) рублей, период страхования (срок действия договора страхования): с 01.01.2025 по 30.06.2026

Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: с 2002 года (23 года)

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

6.1. Сведения о независимости оценщика, проводившего оценку, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки

Настоящим оценщик Иванова Ольга Викторовна (далее – оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки) подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке объекта оценки.

Оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, а также не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки объекта оценки.

Оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки оценщику, непосредственно участвующему в проведении оценки объекта оценки, не зависит от результата проведения оценки объекта оценки (итоговой стоимости объекта оценки).

Оценщик

диплом ПП № 278350

член РОО (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813), регистрационный № 003408,
дата регистрации в реестре 04.02.2008

Иванова О.В.

6.2. Сведения о независимости юридического лица, являющегося исполнителем оценки по договору на проведение оценки

Настоящим ООО «ИвОценка» (далее – юридическое лицо, являющееся исполнителем оценки по договору на проведение оценки объекта оценки) подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Юридическое лицо, являющееся исполнителем оценки по договору на проведение оценки объекта оценки, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения по договору на проведение оценки объекта оценки за проведение оценки объекта оценки не зависит от результата проведения оценки объекта оценки (итоговой стоимости объекта оценки).

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты непосредственно к проведению оценки объекта оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки **не привлекались**.

Таблица №7.1.

Информация обо всех привлеченных, в случае необходимости, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах, с указанием их специализации, квалификации и степени участия в проведении оценки и подготовке отчета об оценке	Не привлекались, необходимость привлечения внешних организаций и/или квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена
---	--

8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:⁵

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»

Специальные федеральные стандарты оценки:⁶

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611⁷

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков:⁸

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», в ред. 2022 г. (СПОД РОО 2022)

Прочие стандарты оценки:

- Международные стандарты оценки, в ред. 2022 г. (МСО 2022)

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:⁹

- Отсутствуют

⁵ Указываются общие стандарты оценки, определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке

⁶ Указываются специальные федеральные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), относящиеся к конкретной оценочной ситуации (с учетом вида и специфики объекта оценки)

⁷ Для целей ФСО № 7 объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству; объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости

⁸ Указываются стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки

⁹ Указываются только методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной оценочной ситуации (с учетом вида и специфики объекта оценки)

9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

9.1. Основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки

Ниже приводятся основные понятия, термины и определения, трактуемые федеральными стандартами оценки (ФСО), используемые в процессе оценки при осуществлении оценочной деятельности.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения)

представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

Оценщики – 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.

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.

Отчет об оценке объекта оценки - 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 в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Для целей оценки **дата оценки рассматривается** как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. **Дата оценки влияет** на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении

инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - 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.

9.2. Вид оцениваемой стоимости

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки *рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.*

Согласно заданию на оценку, видом оцениваемой стоимости объекта оценки является **рыночная стоимость** объекта оценки, *под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства,* то есть когда:

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

10.1. Специальные допущения

Не предусмотрены.

10.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

1. Исполнитель оценки не несет ответственность за точность и достоверность информации, полученной в письменной форме или в ходе деловых бесед от заказчика оценки, а также из других (внешних) источников данных, использованных в процессе оценки, упомянутых в отчете об оценке объекта оценки. Вся информация, полученная от заказчика оценки, а также из других источников, упомянутых в отчете об оценке объекта оценки, рассматривается как достоверная.
2. В процессе оценки оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, руководствуется объемом прав в отношении объекта оценки исходя из предоставленных заказчиком оценки документов и сведений, а также иной, доступной на дату оценки информации соответствующего содержания, полученной из других (внешних) источников данных, при этом оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на источники, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве оцениваемых прав.

10.3. Прочие допущения, не являющиеся специальными, не являющиеся существенными, не требующие согласования с заказчиком

Не предусмотрены.

10.4. Ограничения оценки

1. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, не несут ответственность за возможные скрытые факторы в отношении объекта оценки. Согласно п.2 ст. I. «Основные этапы процесса оценки» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
2. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки), определенный в отчете об оценке объекта оценки, действителен на дату оценки. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, не несут ответственность за возможные последующие изменения экономических, юридических и иных условий и факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки в связи с этими изменениями.
3. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки объекта оценки, относительно определяемой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов, без каких-либо гарантий со стороны оценщика в отношении последующих действий и результатов действий с объектом оценки.

4. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки), определенный в отчете об оценке объекта оценки, имеет рекомендательный характер для использования исключительно в соответствии с однозначно установленной, согласованной заказчиком и исполнителем оценки, целью оценки. Не допускается применение результата оценки, определенного в отчете об оценке объекта оценки, для иных целей.
5. Итоговая стоимость объекта оценки, являющаяся результатом оценки, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе указаны перечень и источники получения информации, использованной при проведении оценки объекта оценки, в том числе, информации нормативно-правового характера, информации о правах в отношении объекта оценки, информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, рыночной и иной информации.¹⁰

Нормативно-правовые акты и стандарты оценки, в соответствии с которыми проведена оценка:

1. ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020 Здания и сооружения. Дата введения 01.06.2021
2. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр (с изменениями и дополнениями)
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) от 29.12.2004 № 190-ФЗ
4. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ)
5. Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) от 25.10.2001 № 136-ФЗ
6. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ)
7. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
8. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
9. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
10. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
11. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
12. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
13. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
14. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
15. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
16. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», в ред. 2022 г. (СПОД РОО 2022)
17. Международные стандарты оценки, в ред. 2022 г. (МСО 2022)

Справочная и учебная литература и иные внешние источники информации, использованные при проведении оценки:

1. Данные визуального осмотра объекта оценки (результаты фотофиксации)
2. Данные информационного портала недвижимости Статриелт – Statrielt (НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»), ссылки на источник данных: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>, <https://statrielt.ru/analiz-rynka>

¹⁰ В отчете об оценке могут быть использованы и другие источники информации, ссылки на которые приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах

3. Дефекты и повреждения строительных конструкций, методы и приборы для их количественной и качественной оценки: учебное пособие / Р.Г. Касимов. Оренбург: ОГУ, 2016
4. Информационная база ООО «ИвОценка»
5. Информационные источники, размещенные в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (<http://www.ocenchik.ru>, <http://sroroo.ru/>, <https://lk.rosreestr.ru/>, <https://pk-rosreestr.ru/>, <https://lkmap.ros cadasters.com/map>, <https://nspd.gov.ru/map>, <https://rosstat.gov.ru/>, <https://www.fedstat.ru/>, <https://www.economy.gov.ru/>, <https://cbr.ru/>, <https://ria.ru/>, <https://ivanovoobl.ru/>, <https://37.rosstat.gov.ru/>, <https://tejkovskij-r24.gosweb.gosuslugi.ru/>, <http://тейково-район.пф/>, <https://admteikovo.gosuslugi.ru/>, <https://городтейково.пф/#>, <https://ru.ruwiki.ru/wiki/>, <https://пуни.пф/>, <https://mojgorod.ru/>, <https://yandex.ru/maps/>, <https://2gis.ru/>, <https://statrielt.ru/>, <https://ivanovskaya-oblast.reststate.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://cian.ru/>, <https://onreal.ru/>, <https://move.ru/>, <https://mirkvartir.ru/>, <https://olan.ru/>, <https://n1.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, afy.ru/ и др.), ссылки на использованные Интернет-ресурсы приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах
6. Основы оценки недвижимости. Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений / Ю.В. Бейлезон
7. Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Москва, 2008
8. Оценка недвижимости / Под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2007
9. Оценка недвижимости: Учебное пособие, 2-е изд., испр. и доп. / С.В. Грибовский. Москва, 2017
10. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025
11. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025
12. Справочник оценщика недвижимости – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, апрель 2025
13. Формирование системы управления доходной недвижимостью / Е.С. Озеров. СПб, 2016

Источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, права на объект оценки и содержащие иные сведения, относящиеся к объекту оценки, полученные от заказчика оценки:

1. Заявление на проведение оценки от ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» Исх. № 1214 от 11.11.2025
2. Справка о балансовой стоимости
3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС № 326582
4. Отчет об объекте недвижимости (ЕГРН)

5. Технический паспорт на нежилое здание, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7, инв. № 24:229:002:000074890:0100
6. Диагностика технического состояния здания по адресу: Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7, Раздел 1. Техническое заключение 04-3/20-ТЗ, Том 1, 2020 г.

Профессиональное суждение оценщика, проводившего оценку объекта оценки, относительно качества использованной при проведении оценки информации¹¹: **с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений и ограничений оценки, использованная при проведении данной оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.**

¹¹ Приводится в соответствии с п.10 ст. IV. «Работа с информацией» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Перечень документов и иных источников данных, используемых оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, права на объект оценки и содержащих иные сведения, относящиеся к объекту оценки

1. Заявление на проведение оценки от ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» Исх. № 1214 от 11.11.2025
2. Справка о балансовой стоимости
3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС № 326582
4. Отчет об объекте недвижимости (ЕГРН)
5. Технический паспорт на нежилое здание, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7, инв. № 24:229:002:000074890:0100
6. Диагностика технического состояния здания по адресу: Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7, Раздел 1. Техническое заключение 04-3/20-ТЗ, Том 1, 2020 г.
7. Данные визуального осмотра объекта оценки (результаты фотофиксации)
8. Интернет-ресурсы (онлайн-сервисы): Росреестр в сервисе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/>), Публичная кадастровая карта (<https://pk-rosreestr.ru/>, <https://lkmap.ros cadasters.com/map>, <https://nspd.gov.ru/map>), Яндекс Карты (<https://yandex.ru/maps/>), Сервис 2ГИС (<https://2gis.ru/>), Интернет-энциклопедия РУВИКИ (<https://ru.wikipedia.org/wiki/>), Энциклопедия Руниверсалис (<https://пуни.пф/>), Народная энциклопедия городов и регионов России «Мой Город» (<https://mojgorod.ru/>), Ивановостат (<https://37.rosstat.gov.ru/>), Сайт правительства Ивановской области (<https://ivanovoobl.ru/>), Сайт администрации Тейковского муниципального района Ивановской области (<https://tejkovskij-r24.gosweb.gosuslugi.ru/>, <http://тейково-район.пф/>), Сайт администрации городского округа Тейково Ивановской области (<https://admteikovo.gosuslugi.ru/>, <https://городтейково.пф/#>) и др.

12.2. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Объект оценки: объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 35,1 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:18:100201:304, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7.

Сведения о зарегистрированных правах на объект оценки:

правообладатель № 1: Ивановская область, вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 37-37-12/251/2013-083 от 28.08.2013;

правообладатель № 2: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387), вид, номер и дата государственной регистрации права: оперативное управление, № 37-37-12/105/2012-714 от 21.06.2012.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки по данным Росреестра:¹²

¹² Ссылка на источник данных: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	37:18:100201:304
Дата присвоения кадастрового номера	30.10.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д.7
Площадь, кв.м	35.1
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Количество подземных этажей	0
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	279422.33
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	24.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	24:229:002:000074890
Условный номер	37-37-12/240/2011-407

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность
	№ 37-37-12/251/2013-083 от 28.08.2013
	Оперативное управление
	№ 37-37-12/105/2012-714 от 21.06.2012

Оцениваемый объект недвижимости (нежилое здание, кадастровый номер 37:18:100201:304) расположен в пределах земельного участка площадью 437 кв. м с кадастровым номером 37:18:100201:158. Земельный участок (кадастровый номер 37:18:100201:158) в состав объекта оценки не входит, при определении стоимости объекта оценки не учитывается.

12.3. Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объекта оценки

Полное наименование: Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Тейковская центральная районная больница»

Сокращенное наименование: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»

Место нахождения и адрес юридического лица: 155040, Российская Федерация, Ивановская область, г. Тейково, ул. 1-я Красная, д. 9

Способ образования: создание юридического лица до 01.07.2002

Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 08.06.1993

Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года: 38

ОГРН: 1023701327506

Дата присвоения ОГРН: 23.12.2002

ИНН: 3704000387

КПП: 370401001

Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица: главный врач Козлов Владимир Александрович

12.4. Балансовая стоимость объекта оценки

Сведения о балансовой стоимости объекта оценки указываются в отчете об оценке в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - при наличии таковых.

Согласно данным бухгалтерского учета, предоставленным заказчиком оценки¹³, по состоянию на 01.11.2025 балансовая стоимость объекта оценки составляет 137 482,40 руб.

12.5. Идентификаторы, количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица №12.5.1.

Описание объекта оценки



Вид объекта оценки	Объект недвижимого имущества (недвижимости)
Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер	37:18:100201:304
Адрес (местоположение)	Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7
Назначение	Нежилое
Основная количественная характеристика (тип, единица измерения)	Площадь, в квадратных метрах (кв. м)
Общая площадь	35,1 кв. м

¹³ Источник данных: Справка о балансовой стоимости

Планировка	Кабинетная
Литера	А, а
Строительный объем	134 куб. м
Этажность:	
– количество этажей (всего)	1
– в том числе, подземных этажей	0
Материально-технические характеристики:	
– фундамент	Бутовый ленточный
– стены	Бревенчатые, наружная обшивка тесом, окраска
– перегородки	Деревянные
– перекрытие	Деревянное
– крыша	Шиферная (асбоцементные волнистые листы)
– полы	Дощатые, линолеум
– проемы	Оконные, дверные
– внутренняя отделка	Простая
– сан/тех и эл/тех системы и устройства	Отопление, электроснабжение
– прочие работы	Отмостка, прочие
Класс конструктивной системы	КС-7 ¹⁴
Год постройки (ввод в эксплуатацию)	1970
Фактический возраст, лет	55
Фактическое (текущее) использование	Не используется, простаивает без эксплуатации
Степень повреждения конструктивных элементов	Сильная
Оценка состояния	Неудовлетворительное, ограниченно-работоспособное
Вид требуемого ремонта	Капитальный ремонт конструктивных элементов, капитальный ремонт внутренней отделки
Кадастровые номера и характеристика иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен оцениваемый объект недвижимости	37:18:100201:158, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 437 кв. м, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7

¹⁴ Класс конструктивной системы КС-7. Здания. Ограждающие конструкции - древесина; несущие - древесина и другие конструктивные материалы

Описание местоположения объекта оценки

Адресная часть местоположения	Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7
Субъект Российской Федерации	<p>Ивановская область — входит в Центральный федеральный округ и Центральный экономический район.</p>  <p>На северо-западе Ивановская область граничит с Ярославской областью, на севере с Костромской областью, на востоке с Нижегородской областью, на юге с Владимирской областью. Площадь территории — 21 437 км², население — 898 490 чел. (2025). Плотность населения — 41,91 чел./км² (2025). Городское население — 84,29% (2022). Областной центр — город Иваново. Код региона — 37. В состав Ивановской области входят 21 район, 4 городских района (в городе Иваново), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий поселок. Основу экономики Ивановской области составляет промышленное производство с доминирующим положением текстильной и швейной промышленности. Большой вклад в экономику региона также вносят производство пищевых продуктов, металлургическое производство, производство транспортных средств, машин и оборудования.</p>
Административно-территориальная единица и муниципальный район	<p>Тейковский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) Ивановской области. Административный центр района — город Тейково (в состав района не входит).</p> 

Тейковский район расположен на юго-западе Ивановской области, в 35 км от областного центра г. Иваново, в 400 км от Москвы, связан с этими городами железной дорогой Москва-Иваново и автомобильной дорогой, с востока район граничит с Лежневским районом, с юга - с Владимирской областью, с запада - с Ильинским и Гаврилово-Посадским районами, с севера – с Комсомольским и Ивановским районами. Площадь территории Тейковского района - 1273,68 км². В Тейковский муниципальный район входят 6 муниципальных образований, в том числе 1 городское и 5 сельских поселений:

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов
1	Нерльское городское поселение	пгт Нерль	31
2	Большеклочковское сельское поселение	деревня Большое Клочково	32
3	Крапивновское сельское поселение	село Крапивново	19
4	Морозовское сельское поселение	посёлок Морозово	28
5	Новогорняновское сельское поселение	посёлок Новое Горяново	4
6	Новолеушинское сельское поселение	село Новое Леушино	28

Население Тейковского района - 9749 чел. (2025), плотность - 7,65 чел./км², городское население (пгт Нерль) составляет 19% населения района.

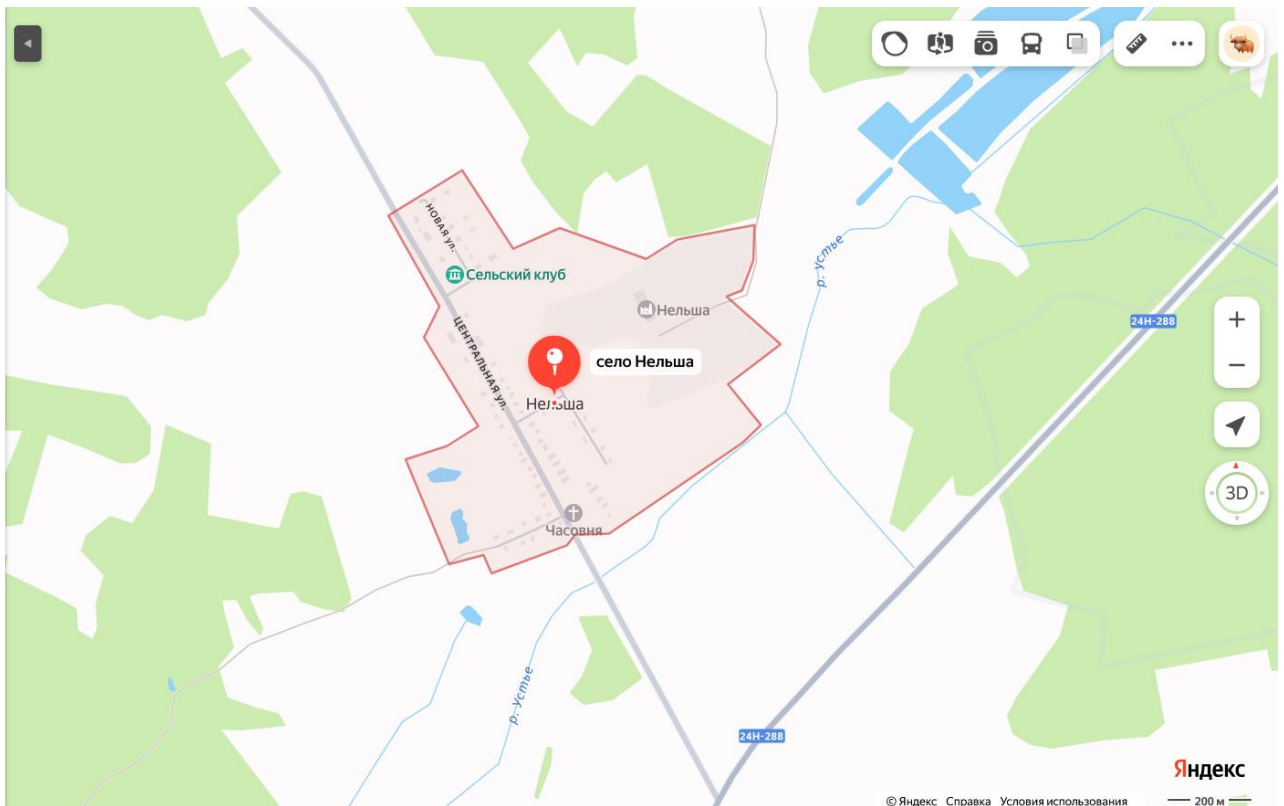
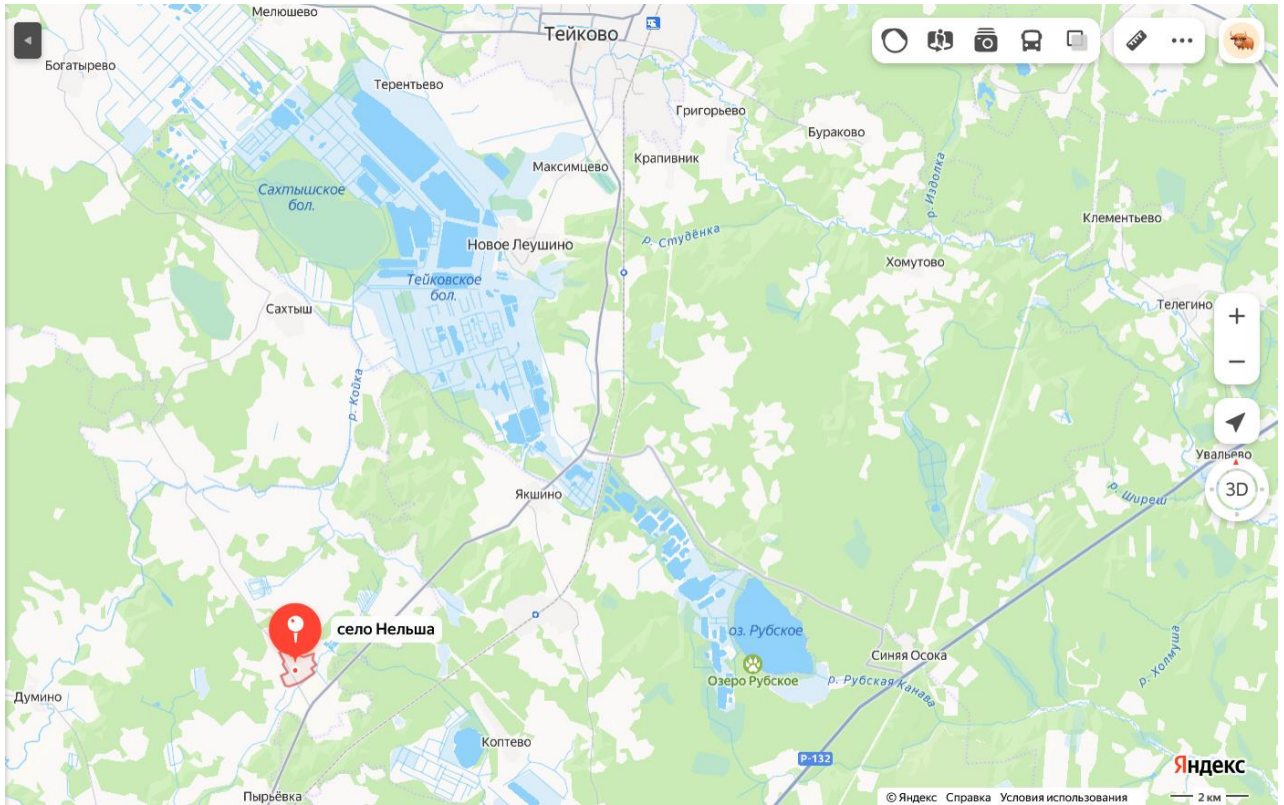
Численность населения								
1939 ^[6]	1959 ^[7]	1970 ^[8]	1979 ^[9]	1989 ^[9]	2002 ^[10]	2006	2009 ^[11]	2010 ^[9]
63 928	↘58 794	↘26 152	↘20 624	↘18 445	↘14 418	↘13 300	↘12 458	↘12 232
2011 ^[12]	2012 ^[13]	2013 ^[14]	2014 ^[15]	2015 ^[16]	2016 ^[17]	2017 ^[18]	2018 ^[19]	2019 ^[20]
↘12 159	↘12 060	↘11 867	↘11 752	↘11 732	↘11 565	↘11 312	↘10 953	↘10 647
2020 ^[21]	2021 ^[22]	2024 ^[23]	2025 ^[2]					
↘10 448	↗10 614	↘9988	↘9749					

Населенный пункт

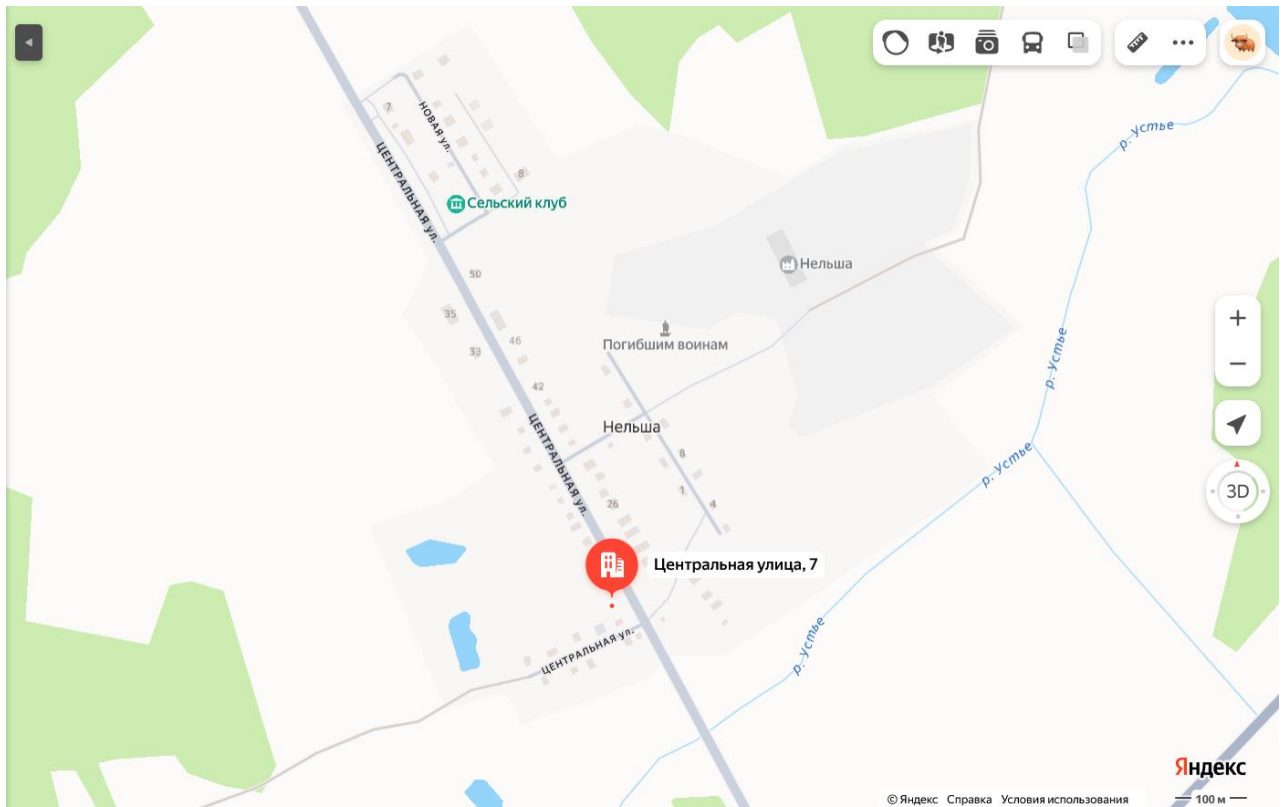
Нельша — село в Тейковском районе Ивановской области России. Входит в состав Нерльского городского поселения. Село расположено в 7 км на северо-восток от центра поселения посёлка Нерль и в 20 км на юго-запад от райцентра города Тейково близ автодороги 24Н-288 Тейково—Гаврилов Посад. В первый раз село упоминается в «правой грамоте великого князя Московского Ивана Васильевича» во второй половине XV века. В конце XIX — начале XX века село являлось центром Нельшинской волости Суздальского уезда Владимирской губернии. С 1929 года село являлось центром Нельшинского сельсовета Тейковского района, с 1954 года — в составе Сахтышского сельсовета, с 2005 года — в составе Нерльского городского поселения. Постоянное население составляло 235 человек в 1859 году, 264 – в 1905 году, 192 - в 2002 году, 170 - в 2010 году, 116 – в 2020 году:

Численность населения				
1859 ^[6]	1905 ^[7]	2002 ^[8]	2010 ^[9]	2020 ^[10]
235	↗264	↘192	↘170	↘116

Населенный пункт местоположения объекта оценки



Местоположение объекта оценки в населенном пункте



13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Положения федеральных стандартов оценки о наиболее эффективном использовании

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, определяющий общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки, содержит следующие положения, которыми необходимо руководствоваться при проведении анализа наиболее эффективного использования *в общем случае*:¹⁵

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, определяющий требования к проведению оценки недвижимости, содержит следующие положения, которыми необходимо руководствоваться при проведении анализа наиболее эффективного использования *объектов недвижимости*:¹⁶

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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.

¹⁵ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. II. «Предпосылки стоимости», п.6

¹⁶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VI. Анализ наиболее эффективного использования, пп.12-21

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Анализ и выводы о наиболее эффективном использовании объекта оценки

В условиях российской практики распространен метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости¹⁷. Данный метод базируется на качественной, выраженной в баллах оценке различных параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования.

Метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости и определение наиболее эффективного использования включает:

- исследование территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку различных параметров объекта оценки с точки зрения их пригодности (соответствия) для каждого рассматриваемого варианта использования;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном использовании – вариант использования, имеющий максимальный суммарный балл, признается наиболее эффективным.

Согласно положениям ФСО II¹⁸ - наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проведен по

¹⁷ Оценка недвижимости / Под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2007, стр. 270

¹⁸ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

характеристикам местоположения, физическим параметрам и функциональным характеристикам анализируемого объекта недвижимости, которые подробно изложены в разделе 12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, п.12.5. Идентификаторы, количественные и качественные характеристики объекта оценки (Табл. №12.5.1., Табл. №12.5.2.), с учетом правовых аспектов, рыночных и прочих существенных факторов.

По своим качественным характеристикам объект оценки относится к низкокласной офисной недвижимости и сходным типам объектов коммерческой недвижимости.

В ходе анализа возможных вариантов использования объекта оценки, проведенного методом качественного анализа, на основании рыночных и других факторов, с учетом объемно-планировочного решения (существующего решения поэтажного плана где взаимосвязаны габариты и форма помещений в плане и в общем объеме здания), объект оценки отнесен к классу **объектов (помещений) свободного назначения (ПСН)**¹⁹ сегмента **офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости**, так как именно этот вариант использования, допускающий многофункциональное и комбинированное использование объекта оценки в различных целях, повышает его уровень ликвидности и максимизирует продуктивность (соответствует наибольшей стоимости).

Рыночные и другие проанализированные факторы указывают на то, что иное использование объекта оценки участниками рынка не привело бы к его большей стоимости.

В дальнейшем, в рамках проведения настоящей оценки, оценщик руководствуется результатами проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки для выбора подходов и методов оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении выбранных подходов и методов оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта оценки для гипотетических участников рынка.

¹⁹ Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — класс (подгруппа) офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис и/или услуги, сервис, торговлю, склад, производство и др.)

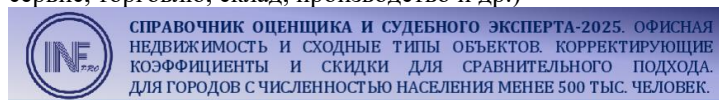


Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

14. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

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.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- в) 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;
- г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
- д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.²⁰

14.1. Внешние факторы

14.1.1. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране

Общая политическая обстановка в стране

Современный мировой порядок переживает кризис и находится в процессе глубокой трансформации. Процесс нарушения структуры глобальной безопасности и международной договорно-правовой системы привел к росту напряженности во всем мире, к конфликтам и связанной с ними глобальной и региональной нестабильности, сопровождающейся ростом неопределенности и милитаризацией мировой политики.

Россия является одной из ведущих держав мира, имеющей значительный вес в мировой политике, экономике и общественной жизни. Уже несколько лет подряд, на фоне глобальных перемен и противоречий, страна проходит через сложные социально-экономические изменения, участвует в масштабных глобальных процессах и продолжает развиваться, старается сохранить свои интересы и обеспечить национальную безопасность, одновременно продвигая свои инициативы на международной арене.

О текущей ситуации в российской экономике²¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2025 года **ВВП** вырос на **+1,6%** г/г после роста на +0,9% г/г в сентябре, с исключением сезонного фактора – на **+1,1% м/м SA** после +0,5% м/м SA. По итогам 10 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне **+1,0% г/г**.

В 3 квартале 2025 года, по предварительной оценке Росстата, ВВП вырос на +0,6% г/г.

²⁰ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. V. Анализ рынка, пп. 10, 11

²¹ Источник данных: Министерство экономического развития Российской Федерации, Приоритетные направления / Макроэкономика / Экономические обзоры, Экономический обзор «О текущей ситуации в российской экономике. Октябрь 2025 года», ссылки на источник данных: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/, https://www.economy.gov.ru/material/file/47c6d0ed731ca3939c8841f1a0dd8d78/2025_12_03.pdf

2. Индекс промышленного производства в октябре 2025 года вырос на **+3,1% г/г** после +0,3% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на **+3,0% м/м SA**. Темпы роста выпуска в промышленности выросли как за счёт улучшения динамики в добывающем секторе, так и в обрабатывающем. По итогам 10 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил **+1,0% г/г**.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в октябре увеличился на **+4,5% г/г** после +0,4% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора **+4,5% м/м SA**. В целом за 10 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил **+3,1% г/г**.

4. Объёмы строительных работ в октябре увеличились на **+2,3% г/г** после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост строительства составил **+3,0% г/г**.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре ускорил рост до **+7,0% г/г** после +4,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск увеличился на **+2,8% г/г**.

По предварительным данным Росстата, в октябре производство **мяса: -0,6% г/г** после +1,8% г/г в сентябре, рост производства **молока** составил **+1,3% г/г** после +0,5% г/г месяцем ранее, а производство **яиц** выросло на **+5,6% г/г** после +5,4% г/г месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года производство **мяса** выросло на **+0,2% г/г**, **молока** – на **+0,4% г/г**, **яиц** – на **+4,5% г/г**.

6. Рост грузооборота транспорта в октябре составил **+2,7% г/г** после -0,2% г/г в сентябре. Улучшение динамики, прежде всего, за счёт ускорения роста грузооборота на **железнодорожном транспорте** до **+4,3% г/г** после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года динамика грузооборота составила **-0,4% г/г**.

7. Потребительская активность в октябре ускорилась, прежде всего, за счёт роста оборота розничной торговли.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению вырос на **+4,8% г/г** после +2,6% г/г в сентябре. В целом рост потребительской активности за 10 месяцев 2025 года составил **+2,7% г/г**.

Оборот розничной торговли в октябре ускорился до **+4,8% г/г** в реальном выражении после +1,8% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года оборот розницы увеличился на **+2,4% г/г**.

Платные услуги населению в октябре выросли на **+3,4% г/г**, как и месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года показатель увеличился на **+2,6% г/г**.

Рост **оборота общественного питания** продолжает ускоряться последние три месяца – в октябре до **+11,2% г/г** после +10,3% г/г в сентябре. За 10 месяцев 2025 года прирост оборота составил **+8,7% г/г**.

8. Динамика инвестиционной активности в 3 квартале 2025 года в реальном выражении составила **-3,1% г/г** после +1,5% г/г во 2 квартале на фоне высокой накопленной базы прошлых лет (*по полному кругу организаций*). По итогам 9 месяцев 2025 года рост инвестиций сохраняется: **+0,5% г/г**, а их общий объём достиг **26,3 трлн руб.**

При этом динамику на ускорение в 3 квартале показали вложения в **объекты интеллектуальной собственности**, где рост увеличился до **+24,1% г/г** после +13,5% г/г кварталом ранее (*по полному кругу организаций*).

В отраслевом разрезе (*по крупным и средним организациям*) основным источником роста инвестиций в 3 квартале являлась **обрабатывающая промышленность**, где их прирост оставался двузначным – **+19,5% г/г** после +21,7% г/г кварталом ранее (*доля свыше 24% в общем объёме инвестиций*).

Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. **Наиболее высокие темпы роста** среди крупных отраслей в 3 квартале наблюдались: в транспортном машиностроении (*рост в 3,3 раза* после +41,4% г/г кварталом ранее), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (**+42,6% г/г** после +41,0% г/г), в химической промышленности (**+28,8% г/г** после +33,6% г/г), в пищевой

промышленности (+**24,1%** г/г после +41,3% г/г), в фармацевтике (+**22,8%** г/г после +27,3% г/г) и др.

Среди непроеизводственных секторов в 3 квартале рост инвестиций наблюдался в **финансовой деятельности** (+4,4% г/г после -10,9% г/г), **деятельности по операциям с недвижимым имуществом** (+4,5% г/г после +19,3% г/г), **туризме** (+3,3% г/г после -5,7% г/г), **здравоохранении** (+1,2% г/г после +12,5% г/г).

9. На рынке труда в октябре уровень **безработицы** составил **2,2%** рабочей силы (как и в сентябре 2025 года). В среднем за 10 месяцев 2025 года уровень безработицы также **2,2%** рабочей силы.

Темпы роста заработных плат ускорились в сентябре 2025 года (по последним оперативным данным): **номинальная заработная плата** выросла на **+13,1%** г/г против +12,2% г/г в августе и составила **96 182 рубля**, **реальная** – выросла на **+4,7%** г/г против +3,8% г/г. За 9 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил **+14,3%** г/г, реальной – **+4,5%** г/г.

Таблицы:

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП	1,0	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	2,8	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	3,0	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,0	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,7	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,4	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,6	3,4	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,4	2,7	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	3,1	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5 ¹	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,2	7,7/ 6,6 ²	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	2,7	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,1	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,6	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5 ¹	-	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	96 255 ¹	-	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ¹	-	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ¹	-	8,1	-	-	-	8,5	6,6	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	10,8 ¹	-	11,0	-	-	-	12,4	8,9	8,2	10,4	8,6	7,0	5,8	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,6	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.² В октябре 2025 г./ по состоянию на 1 декабря 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,6	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,3	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,7	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	4,0	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-3,4	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.														
текстильные изделия	0,8	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,7	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-13,6	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,2	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,8	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,1	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-11,9	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,4	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,0	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,9	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,2	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,6	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	1,0	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.														
металлургия	-3,8	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	15,9	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
машиностроительный комплекс	8,9	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	13,6	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,9	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,2	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-22,2	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	33,1	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	-0,5	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
в т.ч.														
мебель	-7,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,4	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,5	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,5	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,5	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Макроэкономический опрос Банка России²²Даты проведения опроса: 5-9 декабря 2025 года.²³

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 30 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Результаты опроса (декабрь 2025 года¹):

²² Источник данных: Макроэкономический опрос Банка России, ссылка на источник данных: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

²³ Даты проведения следующего опроса: 30 января – 3 февраля 2026 года

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,3 (6,6)	5,1 (5,1)	4,0 (4,1)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,8 (8,9)	5,5 (5,5)	4,5 (4,4)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2 (19,2)	14,1 (13,7)	10,3 (10,0)	8,9 (9,0)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	0,9 (1,0)	1,1 (1,2)	1,7 (1,8)	1,8 (1,9)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	4,0	3,2	2,5	2,2 (2,3)	2,4 (2,5)	2,7 (2,7)	3,0 (3,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	13,3 (13,2)	8,2 (8,4)	7,0 (7,0)	7,0 (7,0)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-2,9 (-3,0)	-2,2 (-1,7)	-1,5 (-1,2)	-1,3 (-1,2)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	451 (451)	450 (455)	468 (472)	484 (485)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	386 (385)	396 (392)	405 (403)	421 (416)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,8 (85,0)	90,3 (94,6)	97,6 (100,0)	102,0 (103,7)
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	56 (58)	54 (58)	57 (60)	60 (60)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:								
Реальная ключевая ставка ³ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,9 (12,5)	9,0 (8,6)	6,1 (5,7)	4,6 (5,0)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.= 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,0 (108,1)	109,2 (109,5)	111,0 (111,4)	113,2 (113,6)
Реальная заработная плата ⁴ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,1	4,1 (4,0)	2,7 (2,7)	2,4 (2,9)	2,6 (2,6)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	124,0 (123,8)	127,3 (127,1)	130,4 (130,9)	133,9 (134,6)
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	66 (65)	49 (61)	61 (69)	60 (70)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (8,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.					
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,2 (7,0-9,0)						
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8 (2,0)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2029 – 2033 годов.					
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,2 (1,5-2,3)						

¹В скобках – результаты опроса в октябре 2025 года.

²Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.

³Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.

⁴Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Обзор основных макроэкономических показателей:

Инфляция: Аналитики понизили прогноз на 2025 год до 6,3% (-0,3 п.п. к октябрьскому опросу) и не изменили прогноз на 2026 год – 5,1%. Они ожидают, что в 2027 году инфляция вернется к 4% (-0,1 п.п.) и будет находиться на цели далее.

Ключевая ставка: Ожидания по средней ключевой ставке в 2025 году не изменились – 19,2% годовых (предполагает, что на остаток 2025 года средняя ключевая ставка составит 16,5% годовых). Прогнозы на 2026–2027 годы повышены до 14,1% годовых (+0,4 п.п.) и 10,3% годовых (+0,3 п.п.) соответственно. Прогноз на конец горизонта – 8,9% годовых (-0,1 п.п.). Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,9% (+0,4 п.п.) в 2025 году, 9,0% (+0,4 п.п.) в 2026 году, 6,1% (+0,4 п.п.) в 2027 году и 4,6% (-0,4 п.п.) в 2028 году.

ВВП: Прогнозы роста снижены на всем горизонте на 0,1 п.п. – до 0,9% в 2025 году, 1,1% в 2026 году, 1,7% в 2027 году и 1,8% в 2028 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста снижена на 0,2 п.п. до 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +13,2% (средний темп: 1,9% в год).

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица снизится до 2,2% (-0,1 п.п.), вырастет до 2,4% (-0,1 п.п.) в 2026 году, до 2,7% в 2027 году и до 3,0% в 2028 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).

Номинальная зарплата: Аналитики существенно не изменили прогноз роста номинальной заработной платы. Они ожидают роста на 13,3% (+0,1 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,2% (-0,2 п.п.) в 2026 году и до 7,0% в 2027 и 2028 годах. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 4,1% в 2025 году, на 2,7% в 2026 году, на 2,4% в 2027 году и на 2,6% в 2028 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 33,9% выше, чем в 2021 году (средний темп: 4,8% в год).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики почти не изменили прогноз на 2025 год и ожидают большой дефицит консолидированного бюджета в последующие годы – 2,9% ВВП (меньше на 0,1 п.п.) в 2025 году, 2,2% ВВП (больше на 0,5 п.п.) в 2026 году, 1,5% ВВП (больше на 0,3 п.п.) в 2027 году и 1,3% (больше на 0,1 п.п.) ВВП в 2028 году.

Экспорт товаров и услуг: Прогноз на 2025 год не изменился (451 млрд долл.), прогнозы на последующие годы немного понижены: до 450 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году и 468 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 484 млрд долл. (-1 млрд долл.). Это на 12% (66 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы немного повышены – 386 млрд долл. (+1 млрд долл.) в 2025 году, 396 млрд долл. (+4 млрд долл.) в 2026 году и 405 млрд долл. (+2 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 421 млрд долл. (+5 млрд долл.) Это на 12% (44 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль чем в октябрьском опросе на всем горизонте. Прогноз на 2025 год – 83,8 рублей за долл. (предполагает средний курс в декабре 2025 года 81,0 рублей за долл.), на 2026 год – 90,3 рублей за долл., на 2027 год –

97,6 рублей за долл., на 2028 год – 102,0 рублей за доллар (рубль крепче на 1,4–4,6% по сравнению с октябрьским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогнозы на 2025–2027 годы понижены до 56 долл. за баррель в 2025 году (предполагает, что в декабре 2025 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 44 долл. за баррель), 54 долл. за баррель в 2026 году и 57 долл. за баррель в 2027 году. К концу прогнозного горизонта, по мнению аналитиков, цена нефти для налогообложения вырастет до 60 долл. за баррель.

Графики:

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились. При этом диапазоны прогнозов ключевой ставки, ВВП, уровня безработицы, экспорта, импорта, торгового баланса, курса рубля к доллару и цены нефти расширяются к концу прогнозного периода.

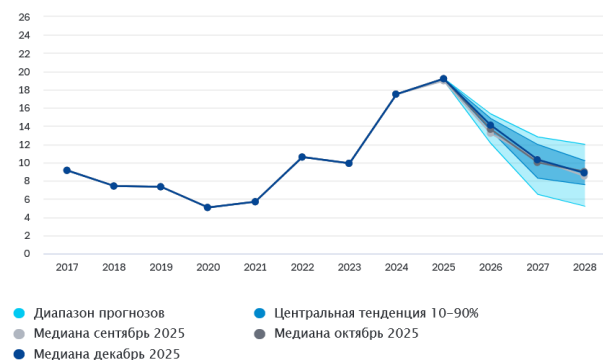
ИПЦ

в % дек. к дек. пред. года



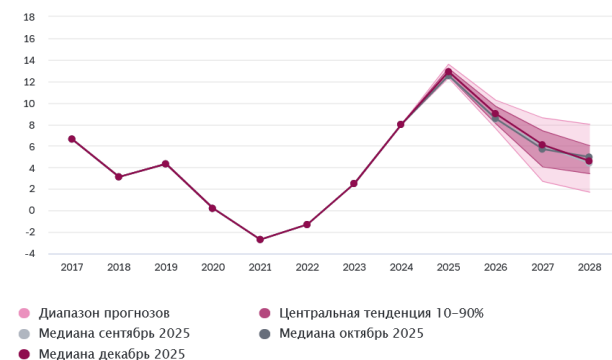
Ключевая ставка

% годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней



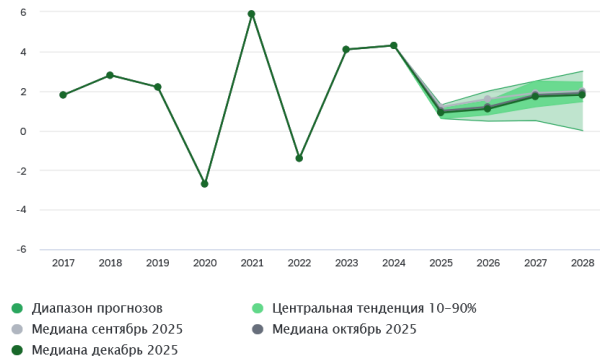
Реальная ключевая ставка

средняя за год номинальная ключевая ставка за вычетом ИПЦ дек/дек, % годовых



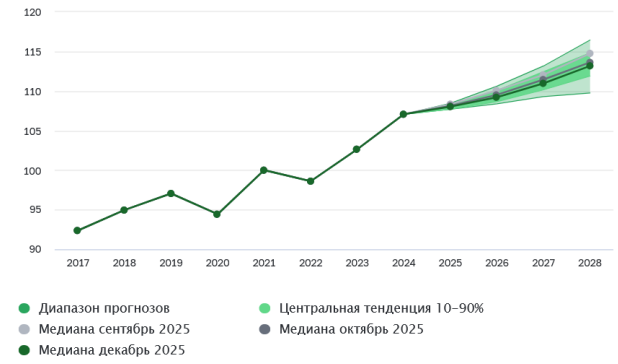
ВВП

%, г/г



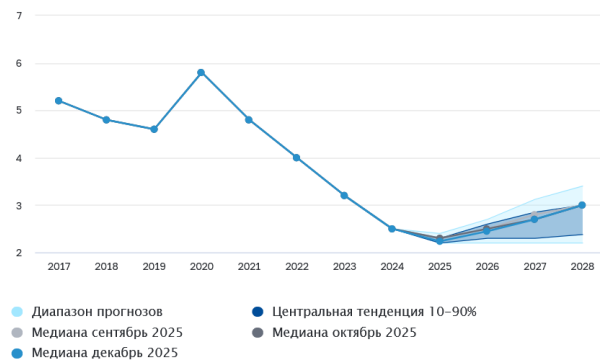
ВВП

кумулятивный уровень, 2021 г. = 100



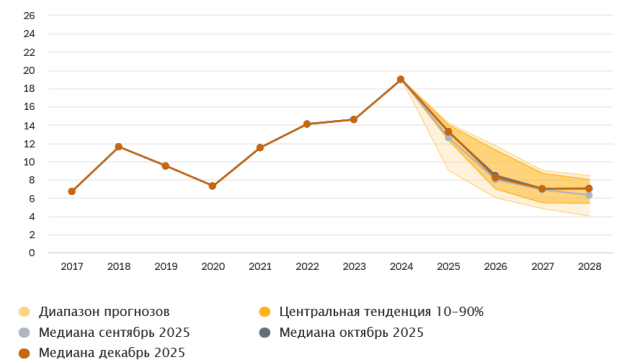
Уровень безработицы

%, в среднем за год



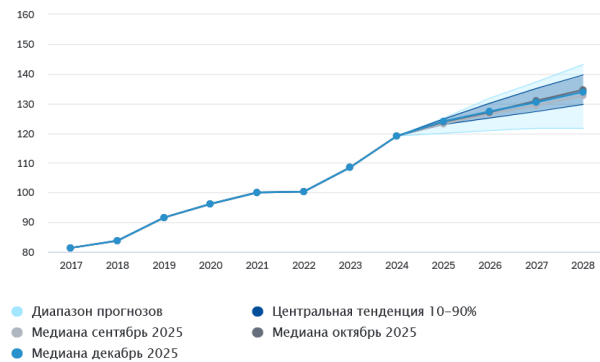
Номинальная заработная плата

%, г/г, в среднем за год



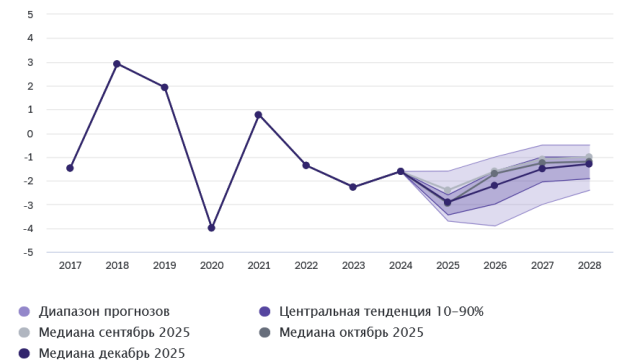
Реальная заработная плата

кумулятивный уровень, 2021 г. = 100



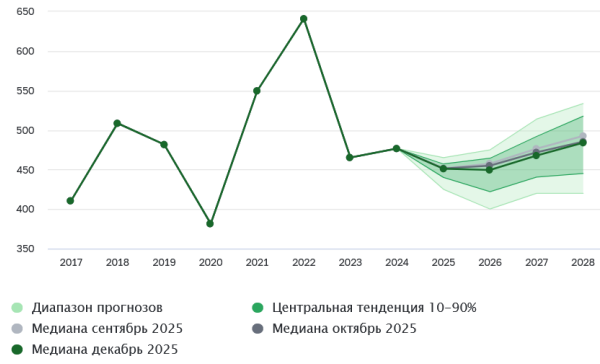
Баланс консолидированного бюджета

% ВВП за соответствующий год



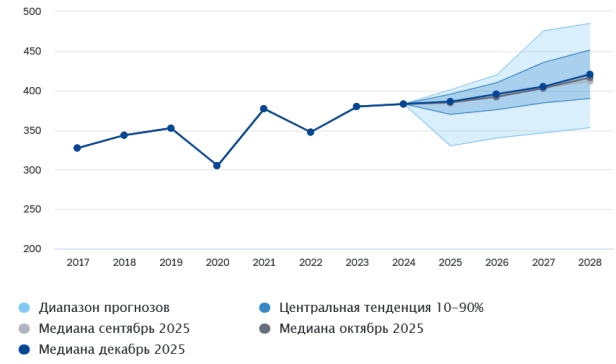
Экспорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



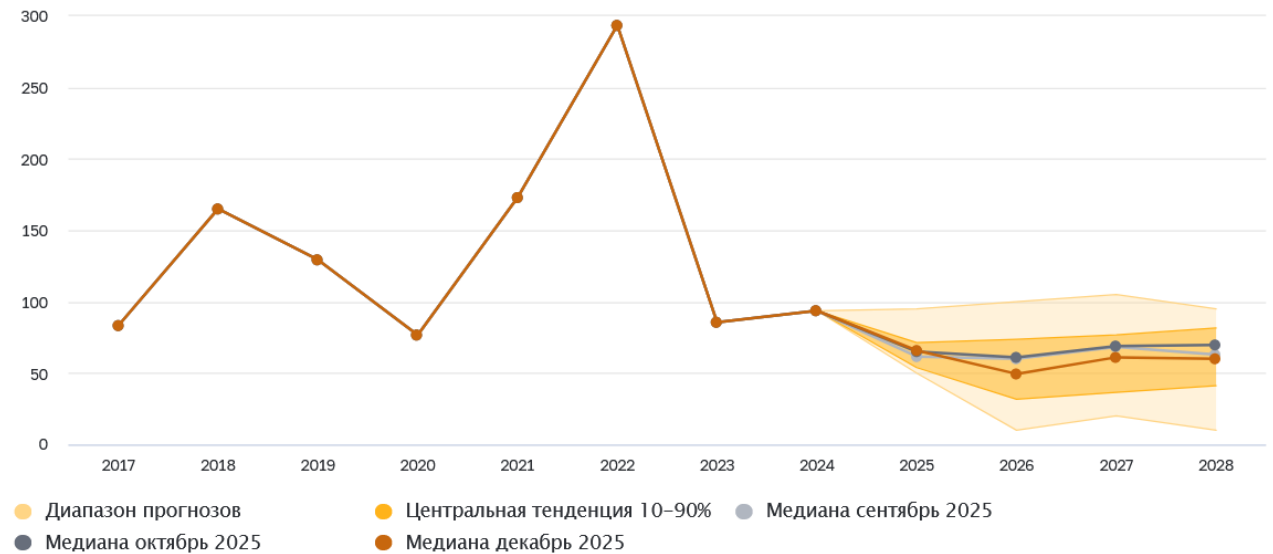
Импорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



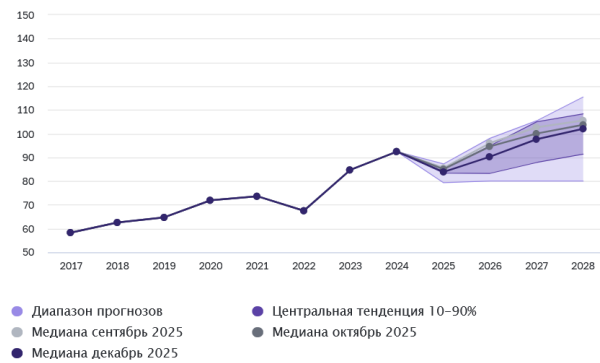
Торговый баланс

млрд долл. США в год



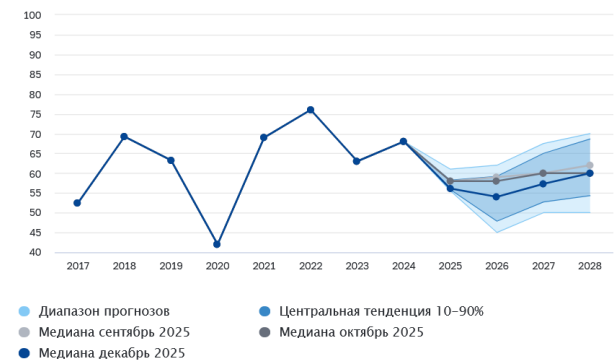
Курс (USD/RUB)

руб. за долл., в среднем за год



Цена нефти для налогообложения

долл. США за баррель, в среднем за год



Примечание:

На графиках верхняя и нижняя границы закрашенной области равны максимальному и минимальному прогнозу. Более яркая область в центре — диапазон от 10 до 90 перцентили.

14.1.2. Социально-экономическая обстановка в регионе расположения объекта оценки

Общие сведения о регионе²⁴

Ивановская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа и Центрального экономического района.

Ивановская область расположена в центре европейской части России, на пересечении основных транспортных магистралей, соединяющих московский и западный регионы Российской Федерации с восточными и северо-восточными районами страны.

На северо-западе Ивановская область граничит с Ярославской областью, на севере с Костромской, на востоке с Нижегородской, на юге с Владимирской областями.

Протяженность территории Ивановской области с севера на юг — 158 км, с запада на восток — 230 км. Площадь — 21 437 км² (одна из самых маленьких областей России, 74-е место среди регионов Российской Федерации). Областной центр — город Иваново.

Карта Ивановской области



Численность населения Ивановской области по актуальным данным Росстата составляет 898 490 чел. (2025), 57-е место среди регионов Российской Федерации. Плотность населения — 41,91 чел./км² (2025). Городское население — 84,29% (2022).

Большая часть территории лежит в междуречье Волги и Клязьмы. Поверхность Ивановской области представляет собой полого-волнистую, местами плоскую низменную равнину, абсолютная высота которой только на крайнем юго-востоке области, где к её границе подходят склоны Московской возвышенности, достигает 212 м над уровнем моря. Самая низкая точка области — 75 м над уровнем моря — находится на берегу реки Клязьмы.

Климат области умеренно-континентальный.

²⁴ Ссылка на источник данных: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

Суммарная радиация равна 88 ккал на см² в год. Радиационный баланс положительный и составляет около 28 ккал на см².

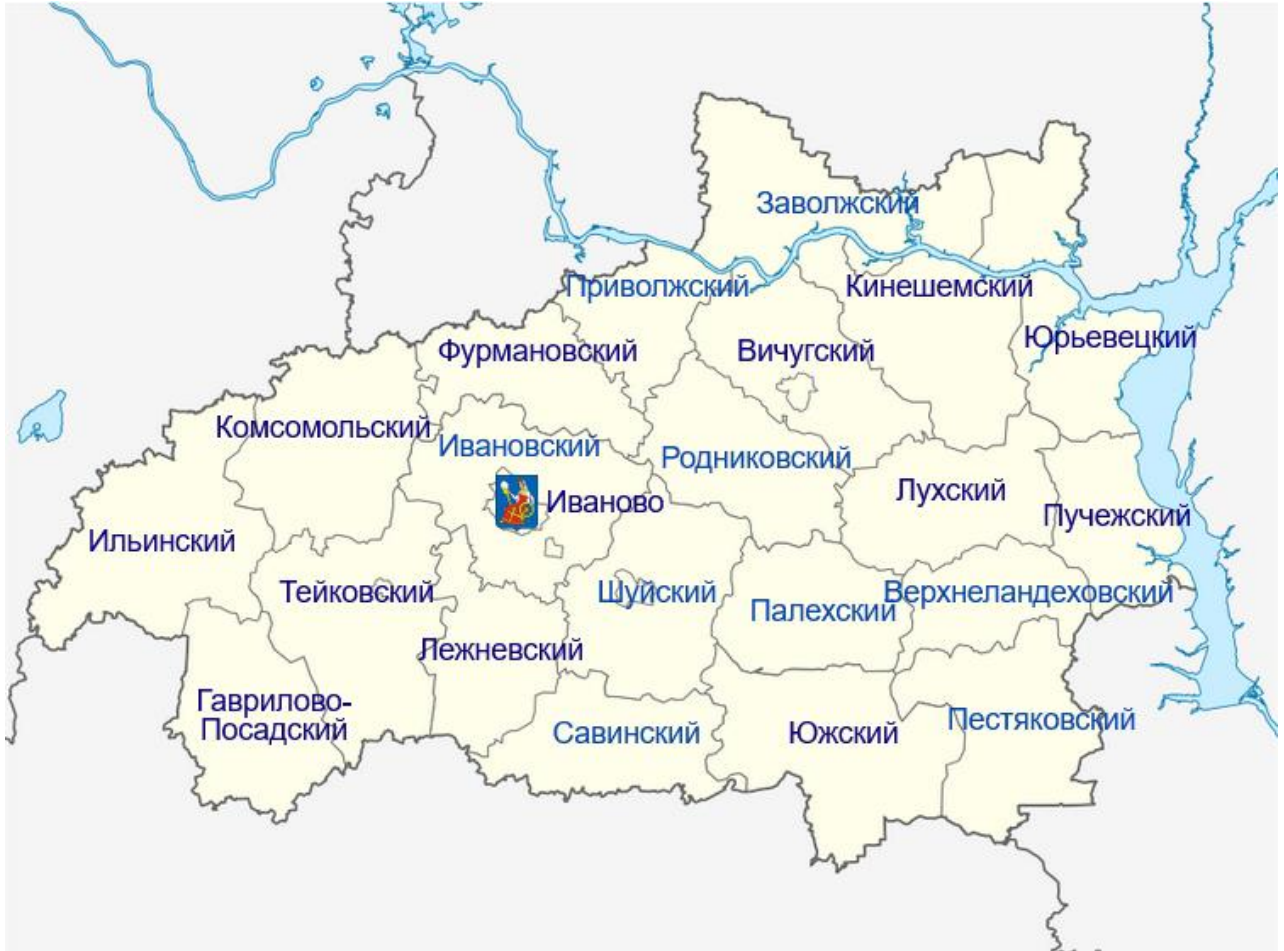
Код субъекта Российской Федерации (региона) — 37.

Современные границы Ивановская область приобрела в 1994 году.

Административно-территориальное устройство Ивановской области²⁵

В состав Ивановской области входят 21 район, 4 городских района, 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий поселок.

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Ивановской области», субъект РФ включает 21 район как административно-территориальные единицы:



Согласно ГКГН выделяются 6 городов, соответствующих категории городов областного подчинения, не входящих в состав районов (Вичуга, Иваново, Кинешма, Кохма, Тейково, Шуя). Согласно ОКАТО Кохма числится в составе района, а городом областного подчинения является Фурманов.

Административным центром Ивановской области является город Иваново. Город Иваново разделён на районы:

- Ленинский район,
- Советский район,
- Октябрьский район,
- Фрунзенский район.

²⁵ Ссылка на источник данных: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

В рамках организации местного самоуправления, в границах административно-территориальных единиц Ивановской области всего образовано 143 муниципальных образования:

- 6 городских округов,
- 21 муниципальный район, в составе которых:
 - 24 городских поселения,
 - 92 сельских поселения.



- Областной центр
- Городские округа
- Города районного подчинения
- Посёлки городского типа
- Сельские населённые пункты

Экономика Ивановской области²⁶

Основа экономики Ивановской области - промышленность.

Основу экономического потенциала Ивановской области составляют предприятия обрабатывающих отраслей. На протяжении многих лет в структуре обрабатывающих производств наибольший удельный вес занимают производства текстильных изделий и одежды (в среднем 40%), машиностроительный комплекс (30%) и производство химических веществ и продуктов (3%).

²⁶ Источник данных: Стратегия социально-экономического развития Ивановской области до 2030 года (в ред. Постановлений Правительства Ивановской области от 14.06.2022 N 263-п, от 09.09.2024 N 396-п), ссылки на источники данных: <https://ivanovoobl.ru/upload/region/strategy-2030.pdf>, <https://docs.cntd.ru/document/574718790>

В структуре ВРП, кроме промышленного производства, значительный удельный вес занимают: торговля, деятельность по операциям с недвижимым имуществом, деятельность в области здравоохранения и социальных услуг.

Доля Ивановской области в формировании совокупного ВРП регионов Российской Федерации на протяжении многих лет составляла 0,3%, регион занимает 17 место в ЦФО по объему ВРП.

Основные экономические и социальные показатели Ивановской области²⁷

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 то же 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%.

²⁷ Ссылки на источник данных: <https://derit.ivanovoobl.ru/devyatnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>, <https://37.rosstat.gov.ru/folder/31699>

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%.

Основные экономические и социальные показатели Ивановской области в январе-октябре 2025 года:

	Октябрь 2025г.	Январь-октябрь 2025г.	Октябрь 2025г. в % к		Январь-октябрь 2025г. в % к январю-октябрю 2024г.	Справочно		
			октябрю 2024г.	сентябрю 2025г.		Октябрь 2024г. в % к		Январь-октябрь 2024г. в % к январю-октябрю 2023г.
						октябрю 2023г.	сентябрю 2024г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	93,7	108,0	97,1	112,2	104,8	107,4
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	8146,1	41419,4	147,9	175,5	114,1	67,4	128,7	65,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	42,9	471,9	237,5	70,0	123,4	82,3	35,0	91,1
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн т-км	15,2	154,9	84,3	99,4	99,8	80,5	114,6	85,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	27287,1	261600,1	102,6	108,9	102,5	103,7	101,2	102,8
Оборот общественного питания, млн рублей	916,9	8925,4	95,2	99,5	102,7	106,7	98,3	95,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	6803,7	64144,2	103,5	102,4	103,0	102,6	101,0	102,9 ³⁾
Индекс потребительских цен	х	х	108,6	100,6	105,6 ⁴⁾	109,1	101,0	107,0 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	х	х	110,0	99,6	103,8 ⁴⁾	113,6	100,4	111,7 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{5,6)}								
номинальная, рублей	54408,6	54512,2	114,3 ⁷⁾	102,9 ⁸⁾	115,7 ⁹⁾	117,0 ¹⁰⁾	100,9 ¹¹⁾	118,2 ¹²⁾
реальная	х	х	104,8 ⁷⁾	102,7 ⁸⁾	104,6 ⁹⁾	107,5 ¹⁰⁾	100,3 ¹¹⁾	109,1 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹³⁾	1,1	х	82,9 ⁷⁾	88,2 ⁸⁾	х	71,3 ¹⁰⁾	92,7 ¹¹⁾	х

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

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

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

⁴⁾ Октябрь к декабрю предыдущего года

⁵⁾ Соответственно за сентябрь 2025 г.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Сентябрь 2025 г. в процентах к сентябрю 2024 г.

⁸⁾ Сентябрь 2025 г. в процентах к августу 2025 г.

⁹⁾ Январь-сентябрь 2025 г. в процентах к январю-сентябрю 2024 г.

¹⁰⁾ Сентябрь 2024 г. в процентах к сентябрю 2023 г.

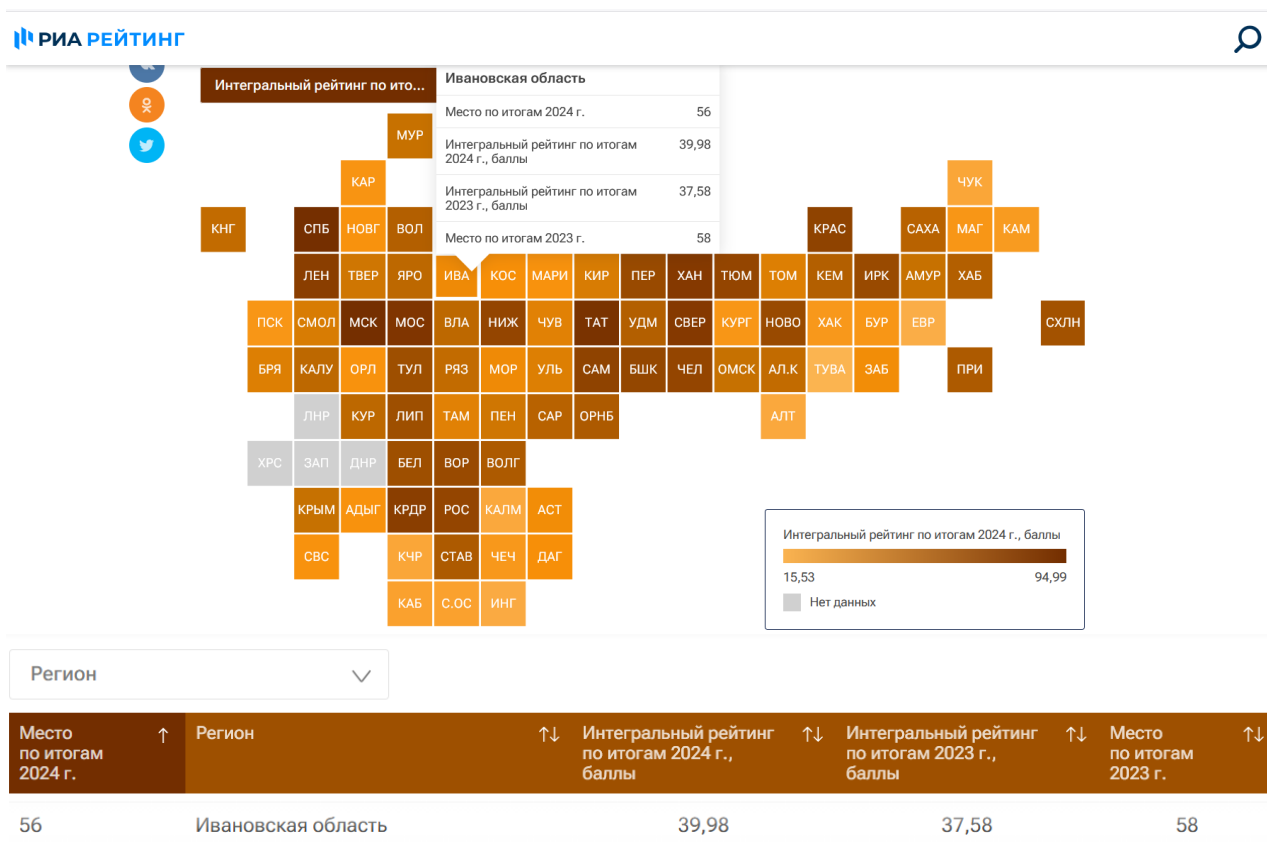
¹¹⁾ Сентябрь 2024 г. в процентах к августу 2024 г.

¹²⁾ Январь-сентябрь 2024 г. в процентах к январю-сентябрю 2023 г.

¹³⁾ На конец сентября

Рейтинговая оценка Ивановской области

Ивановская область заняла 56-е место и набрала 39,98 балла в интегральном рейтинге социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2024 года, подготовленном экспертами агентства «РИА Рейтинг», опубликованном 23.06.2025²⁸. Итоговый рейтинг позволяет дать оценку положения того или иного из учтенных субъектов Российской Федерации по основным сферам социального и экономического развития.



Лидерами рейтинга, как и ранее, являются Москва и Санкт-Петербург, у которых интегральный рейтинг максимальный и превышает 90 баллов. При этом Москва с интегральным рейтингом 95 баллов уверенно приближается к абсолютному максимуму 100 баллов. За 2024 год столичный регион прибавил 0,6 интегрального рейтингового балла, а за последние пять лет – 11,1 балла, что говорит не только о высоком уровне социально-экономического развития, но и хорошей динамике.

Еще у трех регионов – Республики Татарстан, Московской области и Ханты-Мансийского автономного округа – Югра интегральный рейтинг по итогам 2024 года превышает отметку 80 баллов. Названные регионы стабильно являются лидерами рейтинга и входят в первую пятерку на протяжении нескольких лет. Кроме них в первую десятку рейтинга также входят Свердловская область, Краснодарский край, Ленинградская область, Ямало-Ненецкий автономный округ и Красноярский край. По сравнению с 2023 годом состав первой десятки не изменился. Внутри десятки изменились лишь места пяти регионов в пределах одной-двух позиций.

Состав нижней части рейтинга также практически не изменился. В Рейтинге – 2024 в последнюю десятку рейтинга входят Камчатский край, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Северная Осетия – Алания, Чукотский автономный округ, Карачаево-

²⁸ Ссылка на источник данных: <https://riarating.ru/infografika/20250623/630282378.html>

Черкесская Республика, Республика Алтай, Республика Калмыкия, Республика Ингушетия, Еврейская автономная область и Республика Тыва. По сравнению с предыдущим годом состав замыкающей десятки изменился всего на один регион – в последнюю десятку вернулся Камчатский край, опустившийся с 74 места на 76-е, а Чеченская Республика покинула ее состав, поднявшись с 76-го на 75-е место. При этом стоит отметить, что у всех регионов из последней десятки (кроме Камчатского края) интегральный рейтинговый балл вырос, что свидетельствует об улучшении социально-экономической ситуации в них.

14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок - это конкурентная форма связи между хозяйствующими субъектами. В узком понимании рынок выражает связь между продавцами, посредниками-торговцами и покупателями. Рынок осуществляет свои функции благодаря деятельности его участников – субъектов рынка.

Субъекты рынка – это те, кто принимает экономические решения и осуществляет рыночные действия. Основными субъектами рынка являются продавцы и покупатели.

Объекты рынка – это все то, на что направлены рыночные отношения и действия субъектов рынка. Объектами рынка являются экономические ресурсы, товары и услуги, деньги, ценные бумаги и т.п.

Сегментация (сегментирование) — разделение рынка на группы покупателей, обладающих схожими характеристиками, с целью изучения их реакции на тот или иной объект рынка и выбора целевых сегментов рынка.

Сегментация может быть проведена по различным признакам и направлениям. В основу сегментации могут быть положены и **характеристики объектов рынка**, за которыми стоят соответствующие группы покупателей.

Рынок недвижимости — это совокупность участников (покупатель, продавец, собственник, девелопер, брокер, агент, риелтор, управляющий недвижимостью, государственные регулирующие органы и т. д.) и сделок (покупка, продажа, аренда и т. д.), совершаемых между ними на рынке.

На рынке недвижимости основными сегментами можно считать следующие сегменты:

- жилая недвижимость;
- коммерческая недвижимость;
- земельные участки.

Для каждого сегмента характерно внутреннее разделение на группы и подгруппы.

Сегментация рынка недвижимости – это необходимый инструмент для определения стоимости и рентабельности объектов недвижимости, а также способ упростить поиски подходящих вариантов при выборе недвижимости.

Таблица №14.2.1.

Определение сегмента рынка недвижимости, к которому относятся виды объектов недвижимости и виды использования, необходимые для оценки объекта оценки

Основные параметры объектов сравнения, необходимых для оценки объекта оценки	Объекты недвижимости нежилого назначения
Принадлежность к рынку	Рынок коммерческой недвижимости ²⁹

²⁹ Коммерческая недвижимость — это объекты недвижимости, используемые в коммерческих целях, направленных на получение доходов и прибыли

Исследуемый вид рынка	Вторичный рынок ³⁰
Сегмент рынка недвижимости, к которому относятся виды использования, необходимые для оценки объекта оценки	Офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН) ³¹
Территория исследования	Ивановская область

14.3. Обзор информации, характеризующей исследуемый рынок и сегмент рынка

Типичные факторы ценообразования

Для сравнения оцениваемого объекта недвижимости с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения³²):

- 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;

³⁰ Вторичный рынок - это рынок, на котором обращаются объекты недвижимости, поставленные на кадастровый учет и имеющие правообладателя (собственника), зарегистрированные в базе данных Росреестра; первичная недвижимость - это объекты, право собственности на которые оформляется впервые (новостройки)

³¹ Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — класс (подгруппа) офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис и/или услуги, сервис, торговлю, склад, производство и др.)

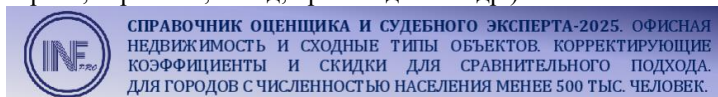


Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

³² Элементы сравнения — это параметры объектов недвижимости и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену объектов недвижимости, с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости

- 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.³³

В Справочнике³⁴, используемом с учетом специфики объекта оценки, определены следующие ценообразующие факторы, характерные для объектов коммерческой недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки, с ранжированием по степени их влияния на цены и арендные ставки:

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С и ниже.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,35
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
3	Состояние отделки	0,07
4	Расположение относительно "красной линии"	0,06
5	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,06
6	Физическое состояние объекта	0,06
7	Этаж расположения	0,04
8	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
9	Наличие отдельного входа	0,04
10	Тип парковки	0,03
11	Материал стен	0,03
12	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
13	Тип планировки	0,03
14	Возраст здания	0,03
15	Наличие охраны	0,02
16	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02

Таблица 12. Ценообразующие факторы. Объекты свободного назначения.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,32
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно "красной линии"	0,08
4	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,06
5	Состояние отделки	0,06
6	Этаж расположения	0,05
7	Наличие отдельного входа	0,05
8	Физическое состояние объекта	0,05
9	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
10	Тип парковки	0,03
11	Материал стен	0,03
12	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
13	Тип планировки	0,03
14	Наличие охраны	0,03
15	Возраст здания	0,03
16	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

Активные и неактивные рынки

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка недвижимости.

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, пользующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и

³³ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII. Подходы к оценке, п. 22, е)

³⁴ Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025

дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Приведенное разделение на активные и неактивные рынки - достаточно условное.

Существуют качественные признаки и выраженные в виде чисел индикаторы, которые позволяют отнести соответствующий сегмент к активному или неактивному рынку. Определение активности рынка, к которому относится объект оценки, может быть проведено на основании анализа объемов спроса и предложения, разброса цен на схожие объекты недвижимости, длительности сроков рыночной экспозиции и др.

Скидки на торг

Тогда, когда при проведении оценки не имеется возможности использовать данные по реальным сделкам, оценщик ограничивается информацией по предложениям. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, в оценочной практике используется понижающая процентная поправка, которую называют «скидка на торг» или «скидка на уторговывание», так как цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене.

Скидки на торг (уторговывание) существенно различаются в зависимости от уровня активности рынка.

Значения скидок на торг отражают общее настроение, царящее на рынке. Снижение скидок свидетельствует о преобладании на рынке спроса над предложением («рынок продавца»). Увеличение (рост) скидок показывает, что спрос падает, продавцы готовы активнее уступать покупателям, а покупатели, осознавая, что их меньше, требуют больших скидок («рынок покупателя»).

Коллективное мнение экспертов-оценщиков и судебных экспертов относительно скидок на торг к ценам предложения, характерных для объектов коммерческой недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки, на активном и неактивном рынках:³⁵

- *активный рынок:*



Рис. 97. Значение «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные данные по России, цены предложений, активный рынок: 2. Офисные объекты класса С и ниже



Рис. 98. Значение «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные данные по России, цены предложений, активный рынок: 3. Объекты свободного назначения

- *неактивный рынок:*

³⁵ Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025



Рис. 105. Значение «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные данные по России, цены предложений, неактивный рынок: 2. Офисные объекты класса С и ниже



Рис. 106. Значение «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные данные по России, цены предложений, неактивный рынок: 3. Объекты свободного назначения

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки, с указанием интервала значений цен

В рамках проведения настоящей оценки оценщиком обнаружены и проанализированы следующие текущие и недавние относительно даты оценки (в ряде случаев – архивные) рыночные предложения по продаже объектов офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, объектов (помещений) свободного назначения (ПСН)³⁶, представленные на вторичном рынке коммерческой недвижимости Ивановской области.³⁷

³⁶ Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — класс (подгруппа) офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис и/или услуги, сервис, торговлю, склад, производство и др.)

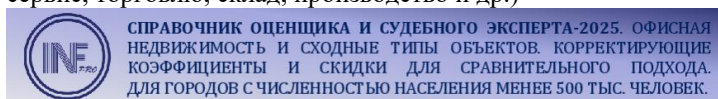


Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.




³⁷ Ссылки на источники данных: <https://www.avito.ru/>, <https://cian.ru/>, <https://onrealt.ru/>, <https://move.ru/>, <https://mirkvartir.ru/>, <https://olan.ru/>, <https://n1.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, afy.ru/ и др.


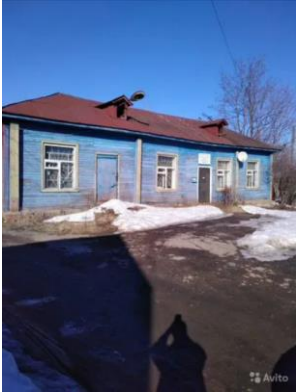

Таблица №14.3.1.





Предложения объектов недвижимости из сегмента рынка к которому относятся виды объектов недвижимости и виды использования, необходимые для оценки объекта оценки, по виду сделок с недвижимостью «продажа»



Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) ³⁸	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Кинешемский р-н, Ласкарихинское сельское поселение, с. Ильинское, Центральная ул., 7	здание, нежилое 	деревянные	1	40,4	58 000	1 436	нояб.2025	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_40.4_m_7282016880
Ивановская обл., Тейковский р-н, Морозовское сельское поселение, с. Морозово, Зелёная ул., 11	здание, нежилое 	деревянные	1	48,8	64 000	1 311	нояб.2025	https://www.avito.ru/teykovovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_48.8_m_7409061534
Ивановская обл., Заволжский р-н, Дмитриевское сельское поселение, д. Корнилово, Луговая ул., 5	здание, нежилое 	сборно-щитовые, снаружи обложены кирпичом	1	43,2	120 000	2 778	нояб.2025	https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_43.2_m_7313790413

³⁸ Дата предложения – это дата, когда объявление еще находилось (размещалось) на первоисточнике и было актуальным





Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) ³⁸	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Палехский р-н, Пановское с/пос, д. Паново, ул. 2-я Полевая, 13	здание, нежилое 	сборно-щитовые, снаружи обложены кирпичом	1	46	98 184	2 134	нояб.2025	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323867947/ ; https://olan.ru/r-n-palehskiy/d-panovo/sale-free-appointment/156932236-46-0-m-98184-rub-ul-2-ya-polevaya-panovskoe-s-pos
Ивановская обл., Лежневское с/пос, д. Растилково Малое, 1	здание, нежилое 	деревянные	1	85,4	234 679	2 748	нояб.2025	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323820057/
Ивановская обл., Кинешемский р-н, Решемское сельское поселение, д. Журихино, Молодёжная ул., 13	здание, нежилое 	деревянные	1	66,9	96 000	1 435	нояб.2025	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nevizhimost/prodaetsya_nezhiloe_zdanie_7281937821
Ивановская обл., Лежневский р-н, Лежневское сельское поселение, д. Яковлево	здание, нежилое 	деревянные	1	224	1 000 000	4 464	нояб.2025	https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nevizhimost/zdanie_224_m_3381648963





Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) ³⁸	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Юрьевоцкий р-н, Юрьевоцкое городское поселение, г. Юрьевоц, Советская ул., 50	здание, нежилое 	деревянные	1	152,6	1 187 425	7 781	нояб.2025	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet_s/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.6_m_3708441385
Ивановская обл., Приволжский р-н, г. Приволжск, ул. Ленина, 65	здание, нежилое 	деревянные	1	210	1 900 000	9 048	нояб.2025	https://www.avito.ru/privolzsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1793585479 ; https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/303336630/
Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, г. Гаврилово Посад, ул. Карла Либкнехта, 2А	здание, нежилое 	деревянные	1	249,3	450 000	1 805	окт.2022 (архив)	https://www.avito.ru/gavrilov_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g._gavrilo_v_posad_-_249.3_m_1500070305

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) ³⁸	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Южский р-н, Южское городское поселение, г. Южа, Советская ул., 11	здание, нежилое 	деревянные	2	285,5	475 000	1 664	окт.2022 (архив)	https://www.avito.ru/yuzha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_285.5_m_s_zemley_944_m2_2225115812
Ивановская обл., Шуйский р-н, Васильевское с/пос, д. Михалково	здание, нежилое 	кирпичные	2	800	1 700 000	2 125	янв.2023 (архив)	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/265613749/
Ивановская обл., Лежневский р-н, с. Чернцы, Совхозная ул., 3	здание, нежилое 	кирпичные	1	298	1 500 000	5 034	янв.2023 (архив)	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/169990259/
Ивановская обл., Палехский р-н, Пановское с/пос, с. Сакулино	здание, нежилое 	кирпичные	1	908	5 000 000	5 507	янв.2023 (архив)	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/268213571/



Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) ³⁸	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, г. Заволжск, Спортивная ул., 8	здание, нежилое 	кирпичные	2	386	2 850 000	7 383	янв.2023 (архив)	https://www.avito.ru/zavolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_386_m_2630930033
Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, г. Заволжск, Спортивная ул., 7А	здание, нежилое 	кирпичные	2	548,5	3 146 000	5 736	янв.2024 (архив)	https://www.avito.ru/zavolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_548.5_m_2108300977
Ивановская обл., Фурмановский р-н, г. Фурманов, ул. Революционная, 20	здание, нежилое 	кирпичные	2	421,77	4 104 000	9 730	янв.2024 (архив)	https://cre.mirkvartir.ru/276899366/
Ивановская обл., Лухский р-н, Лухское городское поселение, пос. Лух, Советская ул., 10	здание, нежилое 	кирпичные	1	400	1 000 000	2 500	янв.2024 (архив)	https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_400_m_3622938540

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) ³⁸	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Кинешемский р-н, Горковское с/пос, д. Доброхотово, ул. Почтовая, 49	здание, нежилое 	кирпичные	2	988	999 000	1 011	нояб.2025	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323115332/
Ивановская обл., Южский р-н, Хотимльское с/пос, Хотимль село	здание, нежилое 	кирпичные	2	705	1 300 000	1 844	нояб.2025	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/313003494/
Ивановская обл., Приволжский р-н, г. Приволжск, ул. Фридриха Энгельса, 14Б	здание, нежилое 	кирпичные	2	1095	5 000 000	4 566	нояб.2025	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/307258027/
Ивановская обл., Шуйский р-н, Остаповское с/пос, с. Сергеево, 24	здание, нежилое 	кирпичные	4	2837	14 999 999	5 287	нояб.2025	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/317388981/

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) ³⁸	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Родниковский р-н, Каминское с/пос, с. Михайловское, 60	здание, нежилое 	кирпичные	2	2133	12 000 000	5 626	нояб.2025	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/302619301/
Ивановская обл., Пучежский р-н, г. Пучеж, Заводская ул., 3	здание, нежилое 	кирпичные	2	832	6 500 000	7 813	нояб.2025	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/301340712/
Ивановская обл., Заволжский р-н, Сосневское сельское поселение, с. Долматовский, 1-я Школьная ул., 20	здание, нежилое 	кирпичные	1	316,6	2 500 000	7 896	нояб.2025	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_316.6_m7604769752
Ивановская обл., Кинешемский р-н, г. Кинешма, Брест-Литовская ул., 20	здание, нежилое 	кирпичные	1	464,1	3 900 000	8 403	нояб.2025	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/281027739/

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) ³⁸	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Вичугский р-н, Каменское городское поселение, пос. Каменка, ул. Олега Кошевого, 21А	здание, нежилое 	кирпичные	1	290,6	2 500 000	8 603	нояб.2025	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kamenka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_290.6_m_7669421426
Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, г. Родники, ул. Любимова, 7	здание, нежилое 	кирпичные	2	504	4 997 000	9 915	нояб.2025	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_504_kv_m_uchastok_40_sotok_7718775367
Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1	здание, нежилое 	сборно-щитовые, снаружи обложены кирпичом	1	69,7	708 430	10 164	нояб.2025	https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_69.7_m_3708536148
Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул.	здание, нежилое 	кирпичные	1	163	1 710 000	10 491	нояб.2025	https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_7744263764

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) ³⁸	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Савинский р-н, Воскресенское с/пос, с. Михалево, ул. Почтовая, 1	здание, нежилое 	кирпичные	1	74	846 000	11 432	нояб.2025	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/321068953/
Ивановская обл., Ильинский р-н, Исаевское сельское поселение, с. Исаевское, Просторная ул., 11	здание, нежилое 	кирпичные	2	700	8 990 000	12 843	нояб.2025	https://www.avito.ru/ilinsko-hovanskoe/kommercheskaya-ndvizhimost/zdanie-700-m-4239488003 ; https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/306752004/
Ивановская обл., Кинешемский р-н, г. Кинешма, Ивановская ул., 8	здание, нежилое 	кирпичные	2	450,8	6 575 310	14 586	нояб.2025	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya-ndvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-450.8-m-3644088968

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) ³⁸	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Тейковский р-н, г. Тейково, Сергеевская ул., 1	здание, нежилое 	кирпичные	3	941,5	7 500 000	7 966	нояб.2025	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_942_m_4700293719
Ивановская обл., Тейковский р-н, Тейково, Першинская ул., 46	здание, нежилое 	кирпичные	2	530	7 777 777	14 675	нояб.2025	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_ryadom_ostanovka_530_m_7687469878
Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволоцкое городское поселение, г. Наволоки, ул. Ульянова, 10	здание, нежилое 	кирпичные	2	576,42	9 000 000	15 614	нояб.2025	https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_576.42_m_7537660550 ; https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/320531602/
Ивановская обл., Юрьеvecкий р-н, Юрьеvecкое городское поселение, г. Юрьеvec, Советская ул., 108	здание, нежилое 	кирпичные	2	650	13 000 000	20 000	нояб.2025	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet/s/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_7729515647

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) ³⁸	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Интервал значений по всей совокупности наблюдений:								
					от	1 011	нояб.2025	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323115332/
					до	20 000	нояб.2025	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet/s/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_650_m_772_9515647
Интервал значений по объектам рынка группы «нежилые здания с деревянными стенами, расположенные в сельских населенных пунктах (деревни и села), объекты офисной недвижимости и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)»:								
					от	1 311	нояб.2025	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_48.8_m_7409061534
					до	4 464	нояб.2025	https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_224_m_3381648963

Основные выводы

1. В рамках проведения настоящей оценки проведено исследование вторичного рынка коммерческой недвижимости Ивановской области по виду сделок с недвижимостью: продажа.

Сегмент рынка, к которому относятся виды объектов недвижимости и виды использования, необходимые для оценки объекта оценки: офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)³⁹.

2. Ценообразующими факторами, характерными для объектов коммерческой недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки, являются:

- 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);
- характеристики населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, такие как статус населенного пункта, численность населенного пункта, средняя заработная плата в населенном пункте, объем жилищного строительства и др.;
- локальные характеристики местоположения, такие как зонирование территории населенного пункта, расположение относительно «красной линии», близость к остановкам общественного транспорта, доступ к объекту (ограниченность доступа), возможность и тип парковки (характеристика парковки) и др.;
- физические и функциональные характеристики объекта недвижимости, такие как тип объекта недвижимости (встроенное помещение или отдельно стоящее здание), общая площадь (фактор масштаба), этаж расположения, наличие отдельного входа, материал стен, физическое состояние, состояние отделки (внутреннее оформление) и др.;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

³⁹ Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — класс (подгруппа) офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис и/или услуги, сервис, торговлю, склад, производство и др.)

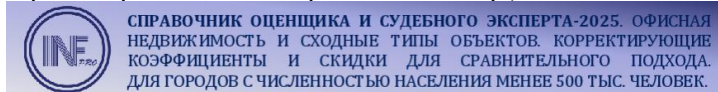


Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае у помещений 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.

Наиболее значительными и воздействующими ценообразующими факторами, с учетом степени их влияния на цены и арендные ставки, для объектов коммерческой недвижимости, относящихся к одному (общему) сегменту рынка, являются:

- местоположение;
- общая площадь (фактор масштаба).

3. По результатам проведенного исследования вторичного рынка коммерческой недвижимости Ивановской области и анализа рыночной информации о ценах на объекты коммерческой недвижимости из сегмента рынка, к которому относятся виды объектов недвижимости и виды использования, необходимые для оценки объекта оценки, установлены следующие интервалы значений цен и условия рынка:

- статус населенного пункта, в котором находится объект оценки – сельский населенный пункт (деревня), относится к типовой зоне «прочие населенные пункты»;
- в проведенном анализе фактических данных о ценах на офисную недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН) на вторичном рынке коммерческой недвижимости Ивановской области использованы цены предложений, так как сведения о совершенных сделках в доступных для анализа источниках рыночной информации отсутствуют, поэтому в процессе проведения оценки объекта оценки следует учитывать возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения, так как цена предложения представляет собой мнение только одной из сторон потенциальной сделки (продавца), заинтересованной в более высокой цене;
- обнаруженные и проанализированные оценщиком в рамках проведения настоящей оценки текущие и недавние относительно даты оценки рыночные предложения по объектам рынка группы «нежилые здания с деревянными стенами, расположенные в сельских населенных пунктах (деревни и села), объекты офисной недвижимости и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)», представленные на вторичном рынке коммерческой недвижимости Ивановской области, зафиксированы в интервальных границах 1 311 – 4 464 руб. за 1 кв. м (без учета уторговывания - возможной разницы между ценой сделки и ценой предложения и имеющихся различий по количественным и качественным параметрам данных объектов недвижимости);
- рынок аренды коммерческой недвижимости в месте нахождения объекта оценки отсутствует, предложения по аренде сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости не обнаружены;
- вторичный рынок коммерческой недвижимости Ивановской области в целом и тот его сегмент рынка, к которому отнесен объект оценки – несбалансированный, разброс цен (торговый диапазон) – широкий, предложение превышает спрос (предложение присутствует, при этом, спрос – неактивный, сроки рыночной экспозиции – длительные);
- по степени активности исследуемый рынок и тот его сегмент рынка, к которому отнесен объект оценки, в месте нахождения объекта оценки по совокупности признаков подпадает под определение «неактивный рынок».

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

15.1. Основные этапы процесса оценки⁴⁰

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки и/или иных расчетных величин в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки и/или иных расчетных величин;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

15.2. Подходы к оценке⁴¹

Подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (и/или иные расчетные величины, являющиеся результатами оценки).

Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

⁴⁰ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. I, пп. 1-3

⁴¹ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. III; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. I; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII

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.

1) Сравнительный подход

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200⁴², сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611⁴³, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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.

⁴² Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. II, п. 4, п. 6

⁴³ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII, п. 22

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.

2) Доходный подход

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200⁴⁴, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611⁴⁵, при применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или

⁴⁴ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. III, п. 11, п. 13

⁴⁵ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII, п. 23

способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

3) Затратный подход

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200⁴⁶, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611⁴⁷, при применении затратного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости -

⁴⁶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. IV, п. 24, п. 26

⁴⁷ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII, п. 24

земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

15.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Согласно п. 2 раздела I ФСО V *«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.»*. Согласно ст. 14 Закона № 135-ФЗ *«Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки; ...»*. Согласно п. 1 раздела I ФСО V *«Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки ...»*.

В рамках проведения настоящей оценки оценщиком рассмотрена возможность применения всех подходов к оценке.

При выборе подходов и методов оценки оценщиком учтены *следующие факторы:*

- *специфика объекта оценки* (недвижимое имущество (недвижимость), объект капитального строительства);
- *цель оценки* (определение рыночной стоимости объекта оценки для использования результата оценки при совершении сделки по продаже объекта оценки (в целях продажи));
- *вид определяемой стоимости* (рыночная стоимость объекта оценки),
- *достаточность и достоверность исходных данных* (включая характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели и др.);
- *допущения и ограничения проводимой оценки.*

В ходе рассмотрения возможности применения различных подходов и методов оценки с учетом указанных факторов сделаны следующие выводы:

Применение *сравнительного подхода* для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках проведения настоящей оценки возможно, обосновано и целесообразно. В рамках сравнительного подхода к оценке используется метод сравнения продаж (метод корректировок), основанный на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами (аналогами). Данных, необходимых для применения сравнительного подхода к оценке с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок) для определения рыночной стоимости объекта оценки – достаточно, требования при использовании метода сравнения продаж (метода корректировок), установленные Федеральными стандартами оценки (ФСО V, ФСО № 7) - выполнимы.

Доходный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках проведения настоящей оценки не имеет применения по следующим основаниям:

- согласно п.23 а) ст. VII. «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, как правило, методы доходного подхода применимы для объектов не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию - в случае же настоящей оценки *объект оценки не генерирует и в текущем состоянии не способен генерировать потоки доходов, так как не востребован, простаивает без эксплуатации, находится в неудовлетворительном физическом состоянии, требует значительного капитального ремонта (вложений);*
- согласно п.11 ст. III. «Доходный подход» Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200,

значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта (и, соответственно, тем выше, чем более определенными являются суммы и сроки поступления будущих доходов от использования объекта) - в случае же настоящей оценки *рынок аренды коммерческой недвижимости в месте нахождения объекта оценки отсутствует, предложения по аренде сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости не обнаружены, в отношении объекта оценки неопределенность, связанная с вероятностью, суммами и сроками поступления будущих доходов от его предполагаемого использования - очень высока.*

На основании изложенного применение доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках проведения настоящей оценки – невозможно ввиду отсутствия необходимых данных.

Затратный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках проведения настоящей оценки не имеет применения по следующим основаниям:

- согласно п.24 в) ст. VII. «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, затратный подход рекомендуется использовать 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) - в случае же настоящей оценки имеется достаточно данных, на основании которых *возможно применение более приоритетного сравнительного подхода к оценке, применение которого приводит к сравнительно более достоверным результатам оценки с учетом специфики объекта оценки, цели оценки и определяемой в соответствии с целью оценки стоимости;*
- согласно п.25 ст. IV. «Затратный подход» Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, значимость затратного подхода наиболее высока, когда объект является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан - в случае же настоящей оценки *объект оценки является самостоятельным неспециализированным оборотоспособным объектом имущественных прав.*

На основании изложенного применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках проведения настоящей оценки – нецелесообразно.

Таким образом, для получения наиболее достоверного результата оценки в рамках проведения настоящей оценки, с учетом специфики объекта оценки, цели оценки, вида определяемой стоимости, доступной информации, достаточности и достоверности исходных данных, допущений и ограничений проводимой оценки, установлена возможность, обоснованность и целесообразность применения только сравнительного подхода к оценке с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок), основанного на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами (аналогами).

15.4. Процесс определения стоимости объекта оценки применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки и проведением соответствующих расчетов

15.4.1. Сравнительный подход к оценке

В рамках проведения настоящей оценки применение сравнительного подхода к оценке для определения рыночной стоимости объекта оценки возможно, обосновано и целесообразно. В рамках сравнительного подхода к оценке используется метод сравнения продаж (метод корректировок).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки, оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Используемый в рамках применения сравнительного подхода к оценке **метод сравнения продаж (метод корректировок)** основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами (аналогами).

В качестве **аналогов** используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и поддаются сравнению с объектом оценки по ценообразующим факторам.

Ценообразующими факторами, характерными для объектов коммерческой недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки, являются:

- 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);
- характеристики населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, такие как статус населенного пункта, численность населенного пункта, средняя заработная плата в населенном пункте, объем жилищного строительства и др.;
- локальные характеристики местоположения, такие как зонирование территории населенного пункта, расположение относительно «красной линии», близость к остановкам общественного транспорта, доступ к объекту (ограниченность доступа), возможность и тип парковки (характеристика парковки) и др.;
- физические и функциональные характеристики объекта недвижимости, такие как тип объекта недвижимости (встроенное помещение или отдельно стоящее здание), общая площадь (фактор масштаба), этаж расположения, наличие отдельного входа, материал стен, физическое состояние, состояние отделки (внутреннее оформление) и др.;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Наиболее значительными и воздействующими ценообразующими факторами, с учетом степени их влияния на цены и арендные ставки, для объектов недвижимости, относящихся к одному (общему) сегменту рынка, являются:

- местоположение;
- общая площадь (фактор масштаба).

Выбор наиболее сопоставимых аналогов при применении сравнительного подхода к оценке проведен по принципу сравнительно большего сходства (с учетом степени сопоставимости) аналогов с объектом оценки по совокупности существенных признаков (наиболее значимых элементов сравнения).

Ввиду отсутствия сведений о совершенных сделках с сопоставимыми объектами недвижимости (аналогами), в рамках проведения настоящей оценки при применении сравнительного подхода к оценке используются цены предложений. Так как цена предложения представляет собой мнение только одной из сторон потенциальной сделки (продавца), заинтересованной в более высокой цене, отбор аналогов при применении сравнительного подхода к оценке проведен с учетом наиболее вероятной разницы между ценой сделки и ценой предложения и соответствия цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных, а также заниженных цен предложения.

Сравнение оцениваемого объекта с аналогами, в зависимости от вида объекта оценки, может проводиться с использованием различных количественных параметров, представляющих собой **единицы сравнения**.

При оценке объектов недвижимости единицами сравнения являются цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную характерную (основную) количественную единицу измерения.

В рамках проведения настоящей оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки при применении сравнительного подхода к оценке единицей сравнения является цена (в рублях) за единицу площади (за 1 кв. м).

Корректировка — математическое действие, направленное на устранение различий между оцениваемым объектом (объектом оценки) и объектами-аналогами, учитывающее разницу значений единиц сравнения, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Корректирование значений единиц сравнения выполняется по принципу «от объекта сравнения (аналога) к оцениваемому объекту».

Величины корректировок цен сделок или предложений как правило определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением доходов двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов сравнения (аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и ценой объектов сравнения (аналогов);
- определением затрат (в стоимостной оценке), связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В рамках проведения настоящей оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки при применении сравнительного подхода к оценке величины корректировок

к ценам предложений по продаже объектов сравнения (аналогов) определяются способом экспертного обоснования.

Таблица №15.4.1.1.

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки при применении сравнительного подхода,
метод сравнения продаж (метод корректировок)**

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Ссылки на источники рыночной информации ⁴⁸			https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_40.4_m_7282016880	https://www.avito.ru/eykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_zdanie_48.8_m_7409061534	https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_43.2_m_7313790413	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323867947/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323820057/
Рынок		коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость
Сегмент рынка		офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости
Класс (подгруппа) рынка/сегмента рынка		объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)
Вид сделки		предполагаемая продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Условия сделки		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные

⁴⁸ Копии (скриншоты) указанных источников рыночной информации приведены в Приложении №3

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Условия рынка:							
- временной фактор		нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025
- активность рынка		неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок
Местонахождение (адресные данные)		Ивановская обл., Тейковский р-н, с.Нельша, ул. Центральная, д. 7	Ивановская обл., Кинешемский р-н, с.Ильинское, ул. Центральная, д.7	Ивановская обл., Тейковский р-н, с.Морозово, ул.Зеленая, д.11	Ивановская обл., Заволжский р-н, д.Корнилово, ул.Луговая, д.5	Ивановская обл., Палехский р-н, д. Паново, ул. 2-я Полевая, д. 13	Ивановская обл., Лежневский р-н, д.Растилково Малое, д.1
Статус населенного пункта (типовая зона)		"прочие населенные пункты"	"прочие населенные пункты"	"прочие населенные пункты"	"прочие населенные пункты"	"прочие населенные пункты"	"прочие населенные пункты"
Местоположение в населенном пункте		типовая зона малоэтажной застройки в сельском населенном пункте	типовая зона малоэтажной застройки в сельском населенном пункте	типовая зона малоэтажной застройки в сельском населенном пункте	типовая зона малоэтажной застройки в сельском населенном пункте	типовая зона малоэтажной застройки в сельском населенном пункте	типовая зона малоэтажной застройки в сельском населенном пункте
Доступ к объекту (ограниченность доступа)		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта недвижимости (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)		отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание (часть здания)	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание (часть здания)	отдельно стоящее здание
Назначение		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Этаж расположения		1	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть	есть	есть
Материал стен		деревянные	деревянные	деревянные	смешанные, в сочетании кирпича и дерева (сборно-щитовые, снаружи обложены кирпичом)	смешанные, в сочетании кирпича и дерева (сборно-щитовые, снаружи обложены кирпичом)	деревянные

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Физическое состояние		неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Состояние отделки (внутреннее оформление)		требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта
Площадь	м2	35,1	40,4	48,8	43,2	46,0	85,4
Ценовое предложение:							
- цена за объект	руб. (с НДС)	x	58 000,00	64 000,00	120 000,00	98 184,00	234 679,00
- цена за единицу площади (удельная цена)	руб./1м2 (с НДС)	x	1 435,64	1 311,48	2 777,78	2 134,43	2 748,00
Вид цены ⁴⁹		наиболее вероятная цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Единица сравнения		цена за 1 м2	цена за 1 м2	цена за 1 м2	цена за 1 м2	цена за 1 м2	цена за 1 м2
Ценовое значение единицы сравнения	руб./1м2	x	1 435,64	1 311,48	2 777,78	2 134,43	2 748,00
Анализ сходства и различий по элементам сравнения, внесение корректировок в значения единиц сравнения (при необходимости): ⁵⁰							
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

⁴⁹ Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

⁵⁰ Корректировки определяются способом экспертного обоснования. Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 435,64	1 311,48	2 777,78	2 134,43	2 748,00
Условия финансирования		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 435,64	1 311,48	2 777,78	2 134,43	2 748,00
Условия сделки		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 435,64	1 311,48	2 777,78	2 134,43	2 748,00
Условия рынка:							
- временной фактор		нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025
- активность рынка		неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 435,64	1 311,48	2 777,78	2 134,43	2 748,00
Вид цены ⁵¹		наиболее вероятная цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

⁵¹ Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Корректировка ⁵²	%		-15,60	-15,60	-15,60	-15,60	-15,60
Корректировка	руб.		-223,96	-204,59	-433,33	-332,97	-428,69
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 211,68	1 106,89	2 344,44	1 801,46	2 319,31
Статус населенного пункта (типовая зона)		"прочие населенные пункты"	"прочие населенные пункты"	"прочие населенные пункты"	"прочие населенные пункты"	"прочие населенные пункты"	"прочие населенные пункты"
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

⁵² Корректировка (скидка на торг) применима ко всем аналогам.

В расчет принимается среднее значение скидки на торг на неактивном рынке к ценам предложения объектов свободного назначения (ПСН) - в размере 15,6%.

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.335, Табл.184. Обоснование корректировки (скриншот из источника данных):

Таблица 184. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов.

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

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 211,68	1 106,89	2 344,44	1 801,46	2 319,31
Местоположение в населенном пункте		типовая зона малоэтажной застройки в сельском населенном пункте	типовая зона малоэтажной застройки в сельском населенном пункте	типовая зона малоэтажной застройки в сельском населенном пункте	типовая зона малоэтажной застройки в сельском населенном пункте	типовая зона малоэтажной застройки в сельском населенном пункте	типовая зона малоэтажной застройки в сельском населенном пункте
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 211,68	1 106,89	2 344,44	1 801,46	2 319,31
Доступ к объекту (ограниченность доступа)		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 211,68	1 106,89	2 344,44	1 801,46	2 319,31
Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 211,68	1 106,89	2 344,44	1 801,46	2 319,31
Тип объекта недвижимости (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)		отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание (часть здания)	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание (часть здания)	отдельно стоящее здание

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 211,68	1 106,89	2 344,44	1 801,46	2 319,31
Назначение		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 211,68	1 106,89	2 344,44	1 801,46	2 319,31
Общая площадь (фактор масштаба)	м2	35,1	40,4	48,8	43,2	46,0	85,4
- диапазон по справочнику ⁵³	м2	< 100	< 100	< 100	< 100	< 100	< 100
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

⁵³ Диапазон принимается по Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.220, Табл.103. Обоснование корректировки (скриншот из источника данных):

Таблица 103. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб/кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м	аналог				
	<100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	>1000
<100	1,00	1,18	1,32	1,35	1,49
от 100 до 200	0,84	1,00	1,11	1,14	1,26
от 200 до 400	0,76	0,90	1,00	1,02	1,13
от 400 до 1000	0,74	0,88	0,98	1,00	1,10
>1000	0,67	0,80	0,88	0,91	1,00

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 211,68	1 106,89	2 344,44	1 801,46	2 319,31
Этаж расположения		1	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 211,68	1 106,89	2 344,44	1 801,46	2 319,31
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 211,68	1 106,89	2 344,44	1 801,46	2 319,31
Материал стен		деревянные	деревянные	деревянные	смешанные, в сочетании кирпича и дерева (сборно-щитовые, снаружи обложены кирпичом)	смешанные, в сочетании кирпича и дерева (сборно-щитовые, снаружи обложены кирпичом)	деревянные
Корректировка ⁵⁴	%		0,00	0,00	-9,00	-9,00	0,00

⁵⁴ Корректировка применима к аналогам №3, №4.

Расчет корректировки к аналогам №3, №4: $K_{корр} = (0,91/1-1) * 100$, в расчет принимается значение коэффициента, учитывающего разницу в стоимости объекта с деревянными стенами по сравнению с таким же кирпичным объектом, в размере 0,91 - по верхней границе интервала, так как, согласно представленным характеристикам, стены данных объектов сравнения смешанные, в сочетании кирпича и дерева (сборно-щитовые, снаружи обложены кирпичом).

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.312, Табл.170. Обоснование корректировки (скриншот из источника данных):

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Корректировка	руб.		0,00	0,00	-211,00	-162,13	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 211,68	1 106,89	2 133,44	1 639,33	2 319,31
Физическое состояние		неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 211,68	1 106,89	2 133,44	1 639,33	2 319,31

Таблица 170. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,93	0,88	0,98
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,84	0,76	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,94	0,89	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,85	0,78	0,92



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ДЛЯ ГОРОДОВ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ НАСЕЛЕНИЯ МЕНЕЕ 500 ТЫС. ЧЕЛОВЕК.

- К объектам в подгруппе стен «панельные» относятся объекты со стенами из панелей, железобетона, газосиликатных блоков,
- К объектам в подгруппе стен «прочие материалы» относятся объекты с материалом стен, отличным от кирпича и панелей, например, деревянные.

В таблицах ниже приведены значения корректирующих коэффициентов для различных категорий городов, а также усредненные по России.

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Состояние отделки (внутреннее оформление)		требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 211,68	1 106,89	2 133,44	1 639,33	2 319,31
Вклад земельного участка в стоимость объекта недвижимости (с учетом вида права на земельный участок)		пользование	пользование (аренда)	пользование (аренда)	пользование (аренда)	пользование	пользование
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		1 211,68	1 106,89	2 133,44	1 639,33	2 319,31
Скорректированная единица сравнения (Ci)⁵⁵	руб./1м2	x	1 211,68	1 106,89	2 133,44	1 639,33	2 319,31
Весовой коэффициент (Wi)⁵⁶			0,20506	0,20506	0,19241	0,19241	0,20506

⁵⁵ Коэффициент вариации (относительное стандартное отклонение) по единицам сравнения «на выходе» (V=32%) показывает вариацию в пределах нормы (нормативное значение – не более 33%), однородность скорректированных единиц сравнения – в пределах нормы. Коэффициент вариации рассчитан по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}}{\bar{x}} \times 100\%,$$

Где V – коэффициент вариации, %

n – объем выборки,

x_i – i-ый элемент выборки,

\bar{x} – среднее арифметическое выборки.

⁵⁶ Расчет весовых коэффициентов выполнен по удельному весу суммы корректировок по модулю по каждому аналогу в общей сумме корректировок по всем аналогам (чем

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
Средневзвешенное значение единицы сравнения (PC _{1м2})	руб./1м2 (с НДС)	1 676,97					
Расчетная формула		PC _{1м2} =Σ[Ci*Wi]					
Площадь объекта оценки (S _{оц})	м2	35,1					
Рыночная стоимость объекта оценки (PC) ⁵⁷	руб. (с НДС)	58 861,50					
Расчетная формула		PC=PC _{1м2} *S _{оц}					

больше удельный вес суммы корректировок по конкретному аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Формула, используемая для определения весовых коэффициентов к скорректированным значениям единиц сравнения:

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

где:
 К – искомый весовой коэффициент;
 n – номер аналога;
 S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
 S₁ – сумма корректировок 1–го аналога;
 S₂ – сумма корректировок 2–го аналога;
 S_n – сумма корректировок n–го аналога.

⁵⁷ Включая (с учетом) налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость)

15.4.2. Доходный подход к оценке

В рамках проведения настоящей оценки применение доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки – невозможно ввиду отсутствия необходимых данных.

Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке приведено в п.15.3. «Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов».

15.4.3. Затратный подход к оценке

В рамках проведения настоящей оценки применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки – нецелесообразно, так как это не способствует получению наиболее достоверного результата оценки с учетом специфики объекта оценки, цели оценки и определяемой в соответствии с целью оценки стоимости, доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке приведено в п.15.3. «Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов».

15.5. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке проводится в случае необходимости.

Базовая расчетная формула согласования (обобщения) результатов, полученных при применении различных подходов и/или методов оценки, методом математического взвешивания имеет вид:

$$X = \sum [X_i * W_i],$$

где:

X – итоговая величина определяемой стоимости объекта оценки или иная определяемая расчетная величина;

X_i – результат, полученный при применении i-того подхода (метода) оценки;

W_i - значение весового коэффициента, присвоенного результату, полученному при применении i-того подхода (метода) оценки, с учетом сравнительной точности (погрешности) проведенных расчетов.

При проведении оценки с применением одного подхода к оценке и, в рамках применяемого подхода, одного метода проведения оценки, в качестве итоговой величины определяемой стоимости объекта оценки или иной определяемой расчетной величины признается результат, полученный с применением одного подхода (метода) оценки.

Согласование (обобщение) промежуточных результатов, полученных при определении рыночной стоимости объекта оценки

Подходы к оценке	Результаты, полученные при применении подходов к оценке (Xi) ⁵⁸ , руб. (с НДС 20%)	Весовые коэффициенты к результатам, полученным при применении подходов к оценке (Wi)
1	2	3
Сравнительный подход	58 861,50	1,00
Доходный подход	не применялся ⁵⁹	-
Затратный подход	не применялся ⁶⁰	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (РС_{оц})	59 000,00	1,00
Расчетная формула	$РС_{оц} = \text{ОКРУГЛ}(\sum [Xi * Wi]; -3)^{61}$	

⁵⁸ Включая (с учетом) налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость)

⁵⁹ Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке приведено в п.15.3. «Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов»

⁶⁰ Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке приведено в п.15.3. «Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов»

⁶¹ Математическое округление итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки проведено до числа значащих разрядов (до разряда тысяч) исходя из предполагаемой достигнутой «точности» оценки

16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результат оценки объекта оценки по состоянию на дату оценки:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. (с НДС 20%)	в том числе:	
			НДС 20%, руб.	без НДС, руб.
1	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 35,1 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:18:100201:304, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7	59 000,00	9 833,33	49 166,67
	ИТОГО:	59 000,00	9 833,33	49 166,67

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, являющаяся результатом оценки, определена в соответствии с целью оценки на дату оценки на основе профессионального суждения оценщика, проводившего оценку объекта оценки.

Профессиональное суждение оценщика, проводившего оценку объекта оценки, относительно полученного результата оценки сформулировано на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку, с учетом допущений и ограничений оценки, принятых при проведении оценки данного объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта оценки для гипотетических участников рынка.

Согласно заданию на оценку, результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) в отчете об оценке объекта оценки представлен в виде числа, выражен в рублях Российской Федерации, с учетом и без учета налога на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость), является результатом математического округления. Суждение оценщика, проводившего оценку объекта оценки, о возможных границах интервала значений в котором, по его мнению, может находиться результат проведения оценки объекта оценки, в составленном отчете об оценке объекта оценки не приводится, поскольку это не требуется согласно заданию на оценку.

Отчет об оценке объекта оценки составлен с соблюдением требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки (ФСО).

Приложения к отчету об оценке объекта оценки являются его неотъемлемой частью.

Оценщик

диплом ПП № 278350

член РОО (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813), регистрационный № 003408, дата регистрации в реестре 04.02.2008

Иванова О.В.

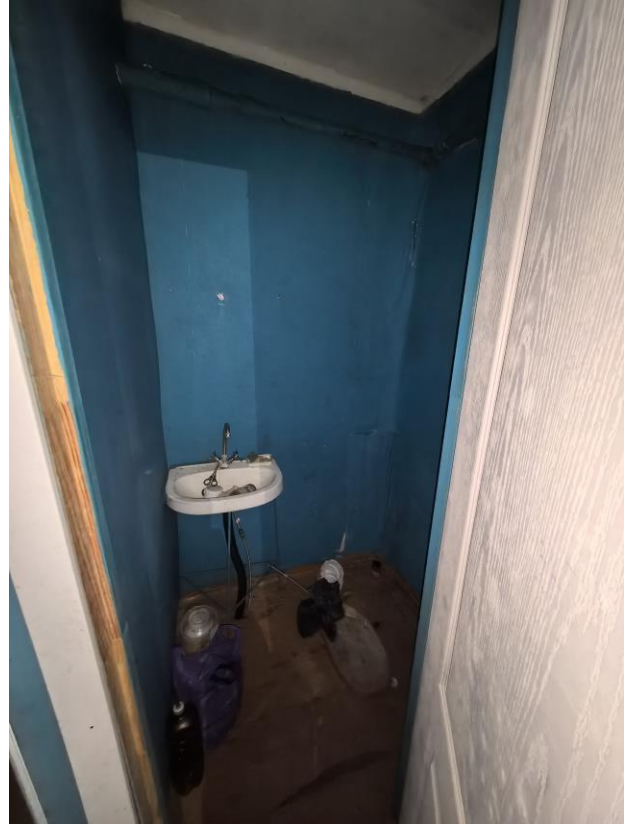
Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)

**Нежилое здание с кадастровым номером 37:18:100201:304, адрес (местоположение):
Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д. 7**







Копии документальных источников информации, предоставленных заказчиком

Департамент здравоохранения Ивановской области
Областное бюджетное учреждение здравоохранения
Тейковская центральная районная больница

155040, Ивановская область, г. Тейково, ул.1-я Красная, д.9, тел.8(49343) 4-06-03, e-mail teykovocrb@ivreg.ru

Исх. № 1214
от 11 ноября 2025 года

Директору ООО «ИВОЦЕНКА»
Ивановой О.В.

Уважаемая Ольга Викторовна!

Администрация Областного бюджетного учреждения здравоохранения «Тейковская центральная районная больница», 155040, Ивановская область г.Тейково ул.1-я Красная, д.9, ОГРН 1023701,327506, ИНН 3704000387, КПП 370401001, ОКПО 01925148 в связи необходимостью заключения сделки по продаже объектов недвижимого имущества (недвижимости), находящегося в оперативном управлении ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»:

1. здание больницы, назначение: нежилое, площадь общая - 417.80 кв.м, инвентарный номер - 24:229:002:000000440:0100, литер - А, А 1, А2, а, а1, этажность - 2, подземная этажность - 0, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Тейковский р-н, с. Крапивново, Центральная ул, д.14
2. котельная, гараж, назначение: нежилое, площадь общая - 56.30 кв.м, инвентарный номер - 24:229:002:000000440:0200, литер - Б, Б1, этажность - 1, подземная этажность - 0, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Тейковский р-н, с. Крапивново, Центральная ул, д.14
3. ФАП, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 71,9 кв. м, инв.№ 24:229:002:000000580, лит. А, а, а1, а2, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Тейковский район, д.Москвино, д.85
4. здание фельдшерско-акушерского пункта, котельная, назначение: нежилое, 1 -этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 35,1 кв.м, инв.№ 24:229:002:000074890, лит.А,Б, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул.Центральная, д.7

5. здание больницы, назначение: нежилое, площадь общая 513,50 кв.м, инвентарный номер - 24:229:002:000000710:0100, литер - А, а, а1, А2 этажность - 1, подземная этажность - 0, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Тейковский р-н, с. Леушино Новое, Школьная ул, д.9
6. здание детской больницы, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 127,1 кв.м, инв.№ 24:407:002:000005320, лит. А,ГЗ, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Тейково, Шестагинская ул, д.64 с внешней отопительной сетью водяной инв № 01200017 и ворота металлические инв № 01100002

Просим Вас оказать услугу по предоставлению отчетов по указанным выше объектам, с расчетом рыночной стоимости, с учетом НДС и без учета НДС, оценка земельного участка в работу по оценке не входит.

Реквизиты для заключения договора:

в преамбулах контрактов, договоров и дополнительных соглашений указывать:

«... в лице начальника контрактного отдела Чадовой Полины Владимировны, действующего на основании доверенности от 11.11.2024г. 37 АА № 1985750, удостоверенной нотариусом Тейковского нотариального округа Ивановской области Романовым Г.В., с реестровым номером 37/51-н/37-2024-3-549...».

ИНН 3704000387 КПП 370401001

Банк получателя: ОКЦ № 1 Волго-Вятского ГУ Банка России/УФК по Нижегородской области, г. Нижний Новгород

Получатель: ДЕПАРТАМЕНТ ФИНАНСОВ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ («ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» л/сч 802Ш9506000)

Казначейский счет 03224643240000003200

ЕКС 40102810745370000024

БИК 012202102

ОКТМО 24707000

Главный врач

В.А. Козлов

Исп.: юристконсульт Севастьянов А.В.

Телефон: 8(920) 355-13-18

Департамент здравоохранения Ивановской области
Областное бюджетное учреждение здравоохранения
Тейковская центральная районная больница

155040, Ивановская область, г. Тейково, ул.1-я Красная, д.9, тел.8(49343) 4-06-03, e-mail teykovocrb@ivreg.ru

Справка о балансовой стоимости

По данным бухгалтерского учета на 01.11.2025г. балансовая стоимость здания фельдшерско-акушерского пункта, котельной по адресу: Ивановская область, Тейковский р-н, с. Нельша, ул.Центральная, д.7 составляет 137 482,40 руб.

Главный бухгалтер



Подгурская М.Е.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Ивановской области

Дата выдачи: "07" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении муниципального имущества на праве оперативного управления от 01.11.2010 №21-01-11

• Дополнительное соглашение к договору №21-01-11 от 01.11.2010 от 14.10.2011

Субъект (субъекты) права: Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Тейковская центральная районная больница", ИНН: 3704000387, ОГРН: 1023701327506, дата гос. регистрации: 08.06.1993, наименование регистрирующего органа: Администрация г. Тейково, КПП: 370401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ивановская область, г.Тейково, ул.1-я Красная, д.9

Вид права: Оперативное управление

Объект права: здание фельдшерско-акушерского пункта, котельная, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 35,1 кв.м, инв.№ 24:229:002:000074890, лит. А,Б, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д.7

Кадастровый (или условный) номер: 37-37-12/240/2011-407

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июня 2012 года сделана запись регистрации № 37-37-12/105/2012-714

повторное, взамен свидетельства: серия 37-СС № 182927, дата выдачи 21.06.2012;

серия 37-СС № 313155, дата выдачи 18.06.2013

Регистратор

Варенцова Л.В.

М.П.



37-СС № 326582



Отчет об объекте недвижимости

Дата актуальности сведений:	20.11.2025
Тип объекта:	Здание
Кадастровый номер:	37:18:100201:304
Кадастровый номер присвоен:	30.10.2013
Ранее присвоенные государственные учетные номера:	Инвентарный номер 24:229:002:000074890; Условный номер 37-37-12/240/2011-407;
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание фельдшерско-акушерского пункта, котельная
Разрешенное использование:	Данные не обнаружены
Вид объекта:	здание фельдшерско-акушерского пункта, котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1 в том числе подземных 0
Площадь:	35.1 м ²
Адрес:	Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д.7
Расположение в пределах объекта недвижимости, имеющего или не имеющего этажи:	Данные не обнаружены
Кадастровая стоимость:	279 422.33 ₽

Кадастровые номера объектов, в которых расположен объект:	37:18:100201:158
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых был образован данный объект:	Данные не обнаружены
Сведения о кадастровом инженеру:	Данные не обнаружены

Особые отметки:	Данные не обнаружены
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Отчет об объекте недвижимости

Правообладатель № 1 (Текущий собственник):	Ивановская область
Вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
Номер зарегистрированного права:	37-37-12/251/2013-083
Дата государственной регистрации права:	28.08.2013
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 37-37-12/251/2013-083 от 28.08.2013
Основание возникновения/прекращения права (полученные документы):	Данные не обнаружены*
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Нет информации

Правообладатель № 2 (Текущий собственник):	Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Тейковская центральная районная больница" ИНН: 3704000387 ОГРН: 1023701327506
Вид зарегистрированного права, доля в праве:	Данные не обнаружены
Номер зарегистрированного права:	37-37-12/105/2012-714
Дата государственной регистрации права:	21.06.2012
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Данные не обнаружены
Основание возникновения/прекращения права (полученные документы):	Данные не обнаружены*
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Нет информации

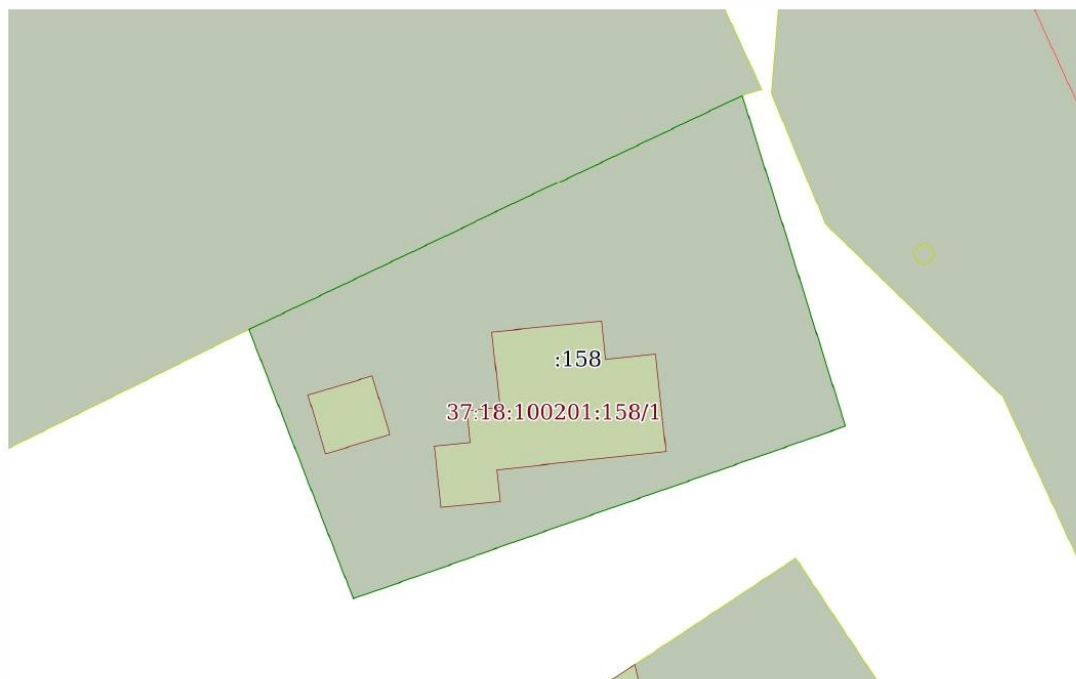
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не зарегистрировано
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные не обнаружены*

<p>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:</p>	<p>Данные не обнаружены*</p>
<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>	<p>Данные не обнаружены*</p>

О доме

Статус памятника архитектуры	Нет
Объект включен в программу реновации	Нет
Нахождение объекта в ЗАТО	Нет

Прикрепленные к объекту планы



№

Ивановский филиал
 ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
 Постановка на технический учет объектов
 капитального строительства
 Дата 14.09.11
 Инв.№ 24:229.002.000074890
 Исполнитель 0100

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)
 Тейковское отделение Ивановского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
 (наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Здание _____
(вид объекта учета)
 _____ Нежилое _____
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Индекс	155030	
Субъект Российской Федерации	Ивановская область	
Район	Тейковский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	село
	наименование	Пельша
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Центральная
Номер дома	7	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	24:229.002.000074890.0100
Кадастровый номер	

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

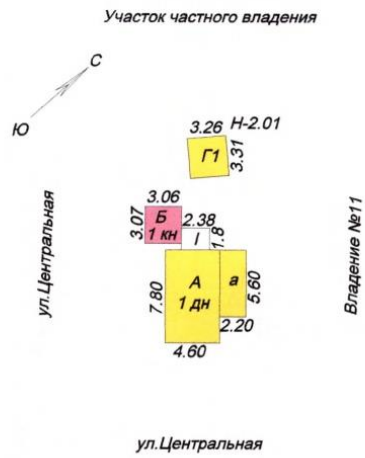
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 14 » _____ сентября _____ 2011 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ (подпись) (_____ Замарасва П. А.)
(фамилия И.О.)



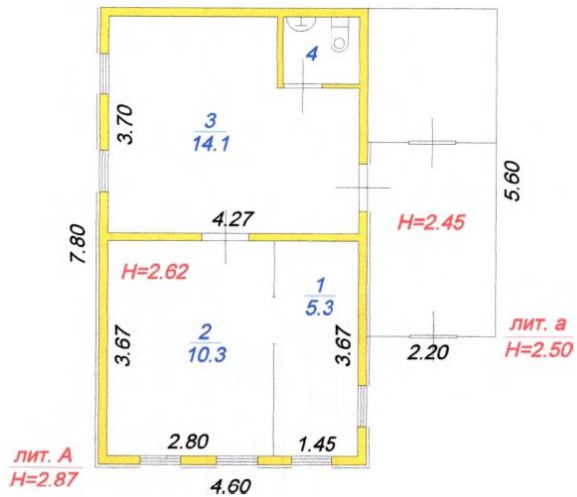
Ситуационный план



	Ивановский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ"		
Лист №1	Ситуационный план нежилого здания по ул. Центральная д.7 с.Нельша Тейковского района Ивановской области		Масштаб 1:500
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
14.09.2011г	Техник	Морозова О. С.	<i>[Signature]</i>
15.09.2011	Рук. группы	Замараева И.А.	<i>[Signature]</i>

Позтажный план

1 этаж



Ивановский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ"			
Лист №1	Позтажный план нежилого здания по ул. Центральная д.7 с.Нельша Тейковского района Ивановской области		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
14.09.2011г	Техник	Морозова О. С.	<i>Морозова</i>
15.09.2011	Рук. группы	Замараева И.А.	<i>Замараева</i>

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Пор. № 7489

Местоположение: с. Нельша ул. Центральная д. 7

Дата записи и литеры по плану	Этаж (начиная с 1-го и коня мезонин)	№ помещ. (кварт. торговое и т.д.)	№ по плану стр-я (комн., кух. и т.д.)	Части помещений: жил. ком. кабинет, кухня, ванная, туалет, коридор, кладовая и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру кв.м. в том числе предназначенная под помещения				Итого (по кварт. этажу, строению)	Высота помещений по внутр. обмеру
						основ	вспом.	основ	вспом.		
А	1	1	1	процедурный		5,3				5,3	2,62
			2	кабинет фельдшера		10,3				10,3	
			3	прихожая			14,1			14,1	
			4	санузел			1,5			1,5	
				Итого по помещению :		15,6	15,6			31,2	
				Итого по 1-му этажу		15,6	15,6			31,2	
				Итого по зданию		15,6	15,6			31,2	

VI. Описание конструктивных элементов и их технического состояния

Литера А Год постройки нет сведений Число этажей 1

Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в %	% износа к строению гр.7*гр.8/100	Текущие изменения	
									износ в %	износ в %
									элемента	к строению
1	Фундамент	бутовый ленточный	глубокие трещины	4	1	4	55	2.2		
2	Стены	бревенчатые	венцы повреждены гнилью	28	1	28	60	16.8		
3 Перекрытия										
	Перекрытие чердачное	деревянное	гниль балок в местах сопряжений	10	1	10	50	5		
4	Крыша	шиферная	разрушение верхнего и местами второго слоя, ржавчина и разрушение настенных желобов, свесов	4	1	4	60	2.4		
5	Полы	дощатые, линолиум	щели и провесы досок	6	1	6	55	3.3		
6 Проемы										
	Проемы оконные	летние створные, зимние глухие	перелеты расшатаны	12	1	12	50	6		
	Проемы дверные	филенчатые	неплотный притвор							
7 Отделка										
	Внутренняя отделка	простая	пятна	13	1	13	40	5.2		
	Наружная отделка	обшит тесом, окрашено								
8 Сан. и электротех. устройства										
	Отопление	центральное								
	водопровод	центральный		12	1	12	40	4.8		
	канализация	центральная								
	электроосв.	да	потеря эластичности проводки							
9	Электроустройства			3	1	3	40	1.2		
10 Прочие работы										
	прочие работы	простые	гниль, глубокие трещины	4	1	4	55	2.2		
Итого:				100	1	96	55	49.1		

% износа по формуле: % износа(гр.9)/удельный вес(гр.2)*100 51 %

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

X. Исчисление стоимости служебных построек

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

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебн. постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1969	4075	2017					4075	2017

" 14 " сентября 2011 **Исполнил** *Морозова О.С.* (Морозова О.С.)
 " 15 " *сентября* 2016 г. **Проверил** *Замараева И.А.* Руководитель Группы по инвентаризации
 (доверенность 4-4970 от 30.06.2011г.) строений и сооружений

XIII. Отметка о последующих обследованиях

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

ООО «ЦентрПроект»

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
№П-178-21062017

Заказчик: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»

**Диагностика технического состояния здания
Нельшинский ФЗП по адресу: Ивановская область,
Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д.7**

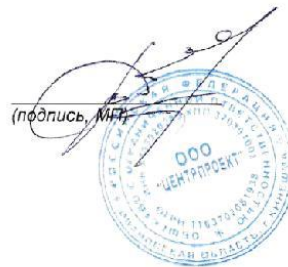
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 1. Техническое заключение

04-3/20-ТЗ

Том 1

Главный инженер проекта



В.Е. Сосин

2020 г.

Состав проектной документации

таб.1

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечания
1	2	3	4
1	04-3/20-ТЗ	Техническое заключение	2 экз.
1	04-3/20-ТЗ	Графическая часть	2 экз.

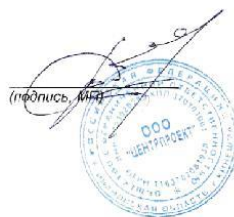
Состав участников разработки проекта

таб.2

Часть, раздел	Должность	Фамилия
Пояснительная записка	Главный инженер	Сосин В.Е.
Графическая часть		

“Рекомендации и технические решения, принятые в данном проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении выводов и рекомендаций, предусмотренных данным проектом”.

Главный инженер проекта



Сосин В.Е.

						04-3/20-ТЗ		
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
Разраб.						Стадия	Лист	Листов
						П	1	15
						Раздел 1. Пояснительная записка		
						ООО «ЦентрПроект»		

Содержание тома

таб.3

Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3
	Исходные данные:	
1	Договор №02-20 от 17 февраля 2020г.	
2	Технический паспорт	
3	Акт общего осмотра здания от 17.08.2018	
4		
	Пояснительная записка:	
1	Объемы выполненных работ.	
2	Цель обследования	
3	Методика обследования	
4	Краткое описание	
5	Результаты обследования	
6	Оценка технического состояния строительных конструкций по внешним признакам	
7	Техническое заключение	
8	Список литературы	
	Графическая часть:	
1	Фото	
2		

						04-3/20-ТЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		1

Техническое задание

1. На диагностику технического состояния конструкций и здания в целом по адресу:
Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д.7
2. Заказчик: собственник ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»
3. Габарит обследования здания:
- здание Нельшинского фельдшерского здравпункта (ФЗП)
4. В указанном габарите обследованию подлежат:
- основные несущие конструкции здания
5. Конечная цель диагностики здания - дать оценку техническому состоянию конструкций, возможности безопасной эксплуатации здания, возможности осуществления профессиональной деятельности, рекомендации по дальнейшему обслуживанию здания.

«17» февраля 2020г.

Главный врач ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»

/Задворнова Н.В./

							04-3/20-ТЗ	Лист
								2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

1. Объемы выполненных работ.

В соответствии с полученным от заказчика техническим заданием и заключенным договором произведена диагностика технического состояния конструкций нежилого здания Нельшинского фельдшерского здравпункта (ФЗП) по адресу: Ивановская обл., Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д.7.

Целью диагностики является дать оценку техническому состоянию конструкций, возможности безопасной эксплуатации здания, возможности осуществления профессиональной деятельности по оказанию медицинских услуг населению и дать рекомендации по дальнейшему обслуживанию здания.

Обследованию подлежат конструкции:

- Фундаментов;
- Стен;
- Перекрытия;
- Крыши;

В соответствии с полученным от заказчика техническим заданием ООО «ЦентрПроект» выполнил следующие работы:

№ п/п	Наименование работ	Основной показатель	Количество
1	Произведен осмотр конструкций здания	35,1 м ²	
2	Фотофиксация	конструктив	1
3	Составлено техническое заключение	том	1
4	Разработаны рекомендации дальнейшей эксплуатации	том	1
5			

2. Цель обследования.

Настоящее обследование имеет своей целью:

1. Выявить дефекты вызывающие негативные моменты эксплуатации конструкций.
2. Определить возможность дальнейшей эксплуатации конструкций и здания в дальнейшем.
3. Возможности осуществления профессиональной деятельности по оказанию медицинских услуг населению.

								04-3/20-ТЗ	Лист
									3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

3. Методика обследования.

Сбор информации при натурных обследованиях производился в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений», ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий», ВСН 53-86(Р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», путем:

- визуального определения общего пространственного положения основных несущих конструкций;
- тщательного осмотра элементов строительных конструкций;
- выявление дефектов строительных конструкций и определение причин их возникновения.

4. Краткое описание объекта

Обследуемые конструкции нежилого здания Нельшинского фельдшерского здравпункта (ФЗП) по адресу: Ивановская обл., Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д.7. Здание расположено на землях населенных пунктов. Кадастровый номер земельного участка 37:18:100201:158. Тип здания – нежилое здание, медпункт.

Здание одноэтажное, общей площадью 35,1 м², состоящее из помещений для оказания услуг населению в области медицины и вспомогательных помещений.

В ходе проведенного предварительного и визуальной диагностики были проведены работы:

1. Рекогносцировочный осмотр объекта.
2. Ознакомления с проектной и исполнительной документацией предоставленной заказчиком.
3. Визуальная диагностика конструкций.
4. Ориентировочная оценка состояния конструкций и объекта в целом.

Техническая диагностика проводилась в три этапа:

1. Подготовительный
2. Общий и детальный
3. Составление технического заключения

Работы по технической диагностики здания проводились по предоставленным заказчиком исходных данных:

1. Техническое задание
2. Технический паспорт на здание

В ходе диагностики установлена конструктивная схема здания – одноэтажное, деревянное, простой формы.

Фундамент здания – бутовый, кирпичный ленточный.

Стены – бревенчатые рубленные, обшиты тесом.

Крыша – двухскатная, с холодным чердаком

Кровля – шиферная/ асбоцементные волнистые листы.

Водоснабжение – привозное.

Водоотведение – отсутствует.

Электроснабжение – центральное.

Отопление – индивидуальное. печное.

							04-3/20-ТЗ	Лист
								4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Год постройки 1970. С момента постройки и до настоящего времени капитальный ремонт здания не проводился.

Нормативный срок службы конструктивных элементов здания IV группы согласно ВСН 58-88 (р):

- Фундаменты ленточные бутовые на цементном растворе* - 40 лет
 - Деревянные рубленные, обшитые доской* - 30 лет
 - Перекрытия по деревянным балкам, облепленные, неоштукатуренные - 20 лет
 - Крыши и кровли. Стропила и обрешетка деревянные - 50 лет
 - Покрытия крыш (кровля) из профилированного железа - 50 лет
- Строительные конструкции здания отработали нормативный срок до проведения капитального ремонта.

5. Результаты обследования

Климат:

По климатическим условиям исследуемый район принадлежит к умеренному широтному поясу средней полосы России и, согласно СП 131.133.30.2012, он относится к климатическому району II-В. Зима продолжительная (около 5 месяцев), умеренно морозная, со значительным снежным покровом. Самый холодный месяц года - январь со среднемесячной температурой $-11,7^{\circ}\text{C}$. Период со среднесуточной температурой ниже -5°C длится около 4-х месяцев. Вторжение арктического воздуха вызывает похолодания до $-25, -30^{\circ}\text{C}$, а один раз в 4 года - до $-35, -40^{\circ}\text{C}$. Абсолютный минимум температуры -43°C . Лето относительно короткое (около 3-х месяцев), умеренно теплое и влажное. Самый теплый месяц года - июль, со средней месячной температурой $18,2^{\circ}\text{C}$. В июне - августе температура воздуха может подниматься до $28-29^{\circ}\text{C}$, а в особо теплые годы - до $30, -35^{\circ}\text{C}$. Абсолютный максимум температуры плюс 36°C . Летом в течение 2-х лет из 10 возможны похолодания до $5-10^{\circ}$, вызываемые вторжением арктического воздуха.

Описание конструктивных элементов и их технического состояния:

При проведении диагностики и установлении технического состояния конструкций нежилого здания Нельшинского фельдшерского здравпункта (ФЗП) по адресу: Ивановская обл., Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д.7, проведена оценка физического износа конструктивных элементов:

Оценка технического состояния строительных конструкций по внешним признакам:

Анализ общей картины напряженно-деформированного состояния строительных конструкций и конструктивных элементов нежилого здания ФЗП по адресу: Ивановская обл., Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д.7 показал, что:

Таб.1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Физический износ участков элементов, % Ф1

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	04-3/20-ТЗ	Лист
							5

6	Крыша	Вальмовая по деревянным стропилам	Пиломатериал хвойных пород	Поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил, обрешетки; наличие дополнительных временных креплений стропильных ног; увлажнение древесины. Ослабление креплений болтов хомутов, скоб; дефекты слуховых окон.	58
7	Кровля	Шиферная	Волнистые асбоцементные листы	Расстройство крепления отдельных листов к обрешетке, отдельные протечки. Ослабление крепления отдельных листов к обрешетке, отдельные протечки. Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки и задувание воды и снега; местами ослабление крепления листов к обрешетке	60
8	Полы	Дощатые	Пиломатериал хвойных пород	Поражение гнилью и жучком досок, прогибы, просадки, разрушение пола. Основание полов местами просело. Отставание линолеума в стыках местами, мелкие дефекты плитуса. Отставание и вздутие линолеума.	70
9	Окна	деревянные	Раздельные рамы остекленные	Оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны.	40
10	Двери	деревянные блоки	Пиломатериал хвойных пород	Дверные полотна осели или имеют плохой притвор по периметру коробки.	40

Физический износ здания 63,3% округляем до 5%

Физический износ 65%

									04-3/20-ТЗ	Лист
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата					7

- **Фундамент и цоколь здания:**
Ограниченно работоспособное состояние – имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно. СП 13-102-2003/1/.
 - Наружные стены здания:
Ограниченно работоспособное состояние – имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно. СП 13-102-2003/1/.
 - Перекрытие междуэтажное:
Ограниченно работоспособное состояние – имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно. СП 13-102-2003/1/.
 - Крыша здания:
Ограниченно работоспособное состояние – имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно. СП 13-102-2003/1/.
 - Кровля здания:
Ограниченно работоспособное состояние – имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно. СП 13-102-2003/1/.
- Исходя из технического состояния основных конструктивных элементов здания следует, что эксплуатация здания возможна при условии мониторинга за техническим состоянием основных несущих конструкций и элементов здания.

6. Техническое заключение:

По результатам визуальной диагностики нежилого здания Нельшинского фельдшерского здравпункта (ФЗП) по адресу: Ивановская обл., Тейковский район, с. Нельша, ул. Центральная, д.7 составлено техническое заключение и определено техническое состояние строительных конструкций и здания в целом. В ходе обследования установлено, что здание выполнено в соответствии с требованиями проектирования, строительства, монтажа, наладки, действующих на момент ввода объекта в эксплуатацию, а именно:

- Строительные конструкции здания обладают достаточной прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе эксплуатации не возникло угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей и имуществу.
- Здание построено согласно проекта, которым исключается возможность возникновения пожара.
- Здание спроектировано и построено таким образом, что при пребывании в нем человека не возникает вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных воздействий.

Однако из результатов обследования видно, что несущие и ограждающие конструкции нежилого здания ФЗП со временем пришли в **ограниченно работоспособное состояние – имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно.** Согласно СП 13-102-2003/1/ данная категория технического состояния строительных конструкций характеризуется тем что некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся **ДЕФЕКТОВ** и повреждений, обеспечивается. Согласно методике определения физического износа

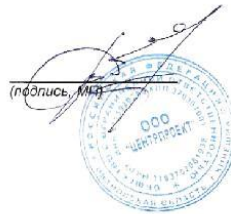
									04-3/20-ТЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					8

гражданских зданий (Утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404) обследуемое здание, имеющее физический износ 65% находится в ветхом техническом состоянии. Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при значительном капитальном ремонте здания, примерная стоимость капитального ремонта составит 120% от восстановительной стоимости конструктивных элементов. Часть конструктивных элементов имеют физический износ до 80% и согласно выше указанной методике находятся в ветхом техническом состоянии, что требует полной замены конструктивных элементов.

Вывод:

1. Нежилое здание Нельшинского фельдшерского здравпункта, расположено по адресу: Ивановская область, Тейковский район, д.с. Нельша, ул. Центральная, д.7 общей площадью 35,1 м², находится в ограниченно-работоспособном техническом состоянии, строительные конструкции здания отработали нормативный срок до проведения капитального ремонта.
2. Проведение капитального ремонта в здании не целесообразно, так как в результате проведения работ предусмотренных капитальным ремонтом здание ФАП не возможно привести к полным требованиям СанПиН 2.1.3.2630-10. Здание ограниченно пригодно для пребывания согласно СанПиН 2.1.3.2630-10
3. Здание подлежит капитальному ремонту либо сносу (решение о капитальном ремонте или сносе здания принимает Заказчик на основании технико-экономических расчетов).

ГИП



В.Е. Сосин

								04-3/20-ТЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				9

Копии источников рыночной информации, использованной в расчетах

Аналоги, использованные в расчете стоимости объекта оценки

Аналог №1

https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_40.4_m_7282016880

Avito

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Продам здание, 40.4 м²

58 000 Р за всё

1 436 Р за м²

История цены

13 ноября	58 000 Р	+ 92 000 Р
24 октября	150 000 Р	+ 92 000 Р
21 октября	58 000 Р	+ 92 000 Р
16 апреля	150 000 Р	
Публикация		

Следить за ценой

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Сообщения

58 000 Р за всё

1 436 Р за м²

История цены

Показать телефон
8 936 XXX-XX-XX

Написать сообщение

О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 40.4 м²

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

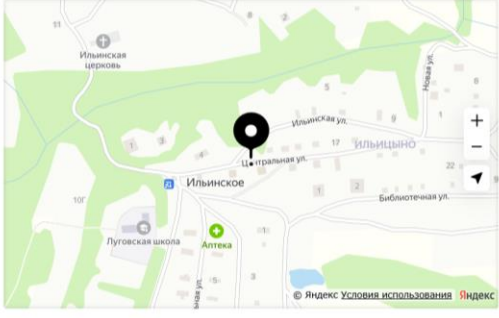
Сообщения 20 ноября 2025 г.

www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nevzhimost/prodam_zdanie_40.4_m_7282016880?context=H4siAAAAAAAA_wE_

Начальная страница

Расположение

Ивановская обл., Кинешемский р-н, Ласкарихинское сельское поселение, с. Ильинское, Центральная ул., 7 [Скрыть карту](#)



58 000 Р за всё

1 436 Р за м²
История цены

[Показать телефон](#)
8 936 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Недвижимость Ростелеком

Сообщения 20 ноября 2025 г.

www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nevzhimost/prodam_zdanie_40.4_m_7282016880?context=H4siAAAAAAAA_wE_

Начальная страница

общей площадью 457 кв.м. расположенные по адресу:

Основные характеристики здания:
 Год постройки: 1972
 Фундамент: ленточный; стены: щитовые; крыша: шифер.
 Здание требует ремонта.

Транспортная доступность хорошая, автобусное сообщение.
 В селе есть магазин, почтовое отделение, аптека, школа, администрация.

Преимущества:
 Продажа осуществляется напрямую собственником – ПАО "Ростелеком".
 Цена договорная, торг приветствуется.
 Цена включает НДС 20% и учитывает текущее состояние здания.
 Данное предложение не является публичной офертой.

Не упустите шанс!
 Звоните, и мы с радостью ответим на все Ваши вопросы.

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице, бесплатная
 Тип здания: другой

№ 7282016880 · 13 ноября в 14:56 · 827 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

58 000 Р за всё

1 436 Р за м²
История цены

[Показать телефон](#)
8 936 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Недвижимость Ростелеком

Сообщения 20 ноября 2025 г.

Главная Недвижимость Коммерческая недвижимость Прочие Дачные

Продам здание, 40.4 м²

Выбранное Сравнить Заметка Сохранить презентацию



О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 40.4 м²

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

58 000 Р за всё

1436 Р за м²

История цены

Показать телефон
930 мск м.м.

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть планировка? Вы просите?

Тут уместно?

Когда можно посмотреть?

Сообщения

Недвижимость Ростелеком

Компания

Надёжный партнёр

199 отзывов в работе

9 лет на Avito

Людмила Владимировна

Контактное лицо

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить объект от 230 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Кинешемский р-н, Ласкаринское сельское поселение, с. Иланское, Центральная ул., 7

Скрыть карту



Описание

Предлагается к продаже нежилое одноэтажное здание общей площадью 40,40 кв.м. с кадастровым номером 57:07:040302-255, расположенное на арендованном земельном участке с кадастровым номером 57:07:040302-81 общей площадью 457 кв.м. расположенные по адресу:

Основные характеристики здания:

Год постройки: 1972
Фундамент: ленточный, стены: шпатель; крыша: шифер.
Здание требует ремонта.

Транспортная доступность хорошая, автобусное сообщение.
В селе есть магазин, почтовое отделение, аптека, школа, администрация.

Преимущества:

Продажа осуществляется прямым собственником - ПАО "Ростелеком".
Цена договорная, торг приветствуется.
Цена включает НДС 20% и учитывает текущее состояние здания.
Данное предложение не является публичной офертой.

Не упустите шанс!

Звоните, и мы с радостью ответим на все Ваши вопросы.

О здании

Готовность к эксплуатации: Парковка на улице, бесплатная
Тип здания: другой

№ 7282016882 13 ноября в 14:56 · 627 просмотров (10 человек) Показать

Другие объявления компании



- Продам промышленное свейдогово. 2 712 000 Р за всё
9 Ивановская обл., Владимирский р-н, Владимирская ул., 14, рп.Ремской
27 октября 13:08
- Продам здание, 510,7 м². 5 000 000 Р за всё
9 Владимирская обл., Куйбышевский р-н, Торговая ул., с. Сива, Торговая ул., 12
19 ноября 11:11
- Продам здание, 62 м². 84 000 Р за всё
9 Саратовская обл., Вешайский муниципальный округ, Вешайское Духовицкое ш. 47
4 ноября 07:18



- Продам здание, 48,8 м². 64 000 Р за всё
9 Ивановская обл., Тейковский р-н, Морозово сельское поселение, с. Морозово, Зелёная ул., 11
11 ноября 10:58
- Продажа нежилого здания. 62 000 Р за всё
9 Республика Бурятия, Мурадеевский р-н, сельское поселение Мордовское, с. Мурадеево, ул. Мухоморова, 10-1
19 ноября 07:09
- Здание в центре села. 325 000 Р за всё
9 Нижегородская обл., Лешковский муниципальный округ, с. Большое Марьинское, ул. Кузнецова, 88
22 октября 13:42

Показать ещё объявления

Буд-я Рыбинская 12а · Буд-я Гранд-сити · Буд-я Фришнэй Мегэ-центр · Буд-я Бу... · Ещё 11



Аналог №2

https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_48.8_m_7409061534

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Во всех регионах

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Продам здание, 48.8 м²

64 000 Р за всё
1 311 Р за м²
История цены

17 октября	64 000 Р	+ 36 000 Р
7 октября	100 000 Р	+ 50 000 Р
4 июня Публикация	150 000 Р	

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Сообщения

64 000 Р за всё
1 311 Р за м²
История цены

Показать телефон
8 938 xxx-xx-xx

Написать сообщение

О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 48.8 м²

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение


Недвижимость Ростелеком

Сообщения 20 ноября 2025 г.

www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_48.8_m_7409061534?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AI- Начальная страница

Расположение

Ивановская обл., Тейковский р-н, Морозовское сельское поселение, с. Морозово, Зеленая ул., 11 [Скрыть карту](#)



64 000 Р за всё

1 311 Р за м²
История цены

[Показать телефон](#)
8 936 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ешё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Сообщения 20 ноября 2025 г. 5:11 20.11.2025

www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_48.8_m_7409061534?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AI- Начальная страница

Здание расположено на арендованном земельном участке с кадастровым номером 37:18:050101:11 общей площадью 560 кв.м., по адресу: Ивановская обл., Тейковский район., с. Морозово, ул. Зеленая, д. 11

Основные характеристики объекта недвижимости:
Кадастровый номер: 37:18:050101:1104
Год постройки: 1969
Фундамент: ленточный; стены: бревенчатые; крыша: шифер, железо.
Здание требует ремонта.

Транспортная доступность хорошая, автобусное сообщение.
В селе есть магазин, почтовое отделение, аптека, школа, администрация.

Продажа осуществляется от собственника – ПАО "Ростелеком".

Цена договорная, торг приветствуется.
Цена включает НДС 20% и учитывает текущее состояние здания.
Данное предложение не является публичной офертой.

Не упустите шанс! Звоните, и мы с радостью ответим на все Ваши вопросы.

64 000 Р за всё

1 311 Р за м²
История цены

[Показать телефон](#)
8 936 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ешё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Сообщения 20 ноября 2025 г. 5:11 20.11.2025

Тип здания: другой
Парковка: на улице

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

64 000 Р за всё

1 311 Р за м²

История цены

№ 7409061534 · 1 ноября в 10:58 · 1243 просмотра (+4 сегодня)

Пожаловаться

Показать телефон
8 936 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Другие объявления компании



Продам помещение
свободного...
7 500 Р за всё
© Тульская обл.,
Чернский р-н, сельское
поселение Липицкое, д.
Соловьёвка, Заречная
ул., 6
13 ноября 14:56



Сдам помещение
свободного...
200 Р в месяц за м²
© Ивановская обл.,
Ильинский р-н,
Ильинское городское
поселение, пос.
Ильинское-Хованское,
Колхозная ул., 3



Продам здание, 32.5
м²
50 000 Р за всё
© Курская обл.,
Шигровский р-н,
Никольский сельсовет,
д. Длинная, Школьная
ул., 6
1 ноября 14:56

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость
Ростелеком



Сообщения 20 ноября 2025 г.

Главная Недвижимость Коммерческая недвижимость Продажа Здание

Продам здание, 48.8 м²

Выборки Сравнить Заметки Сделать презентацию



Оздании

Вход с улицы Отделка: без отделки
Общая площадь: 48.8 м² Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жители в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Купить объект от 232 Р Показать пример отчета

Расположение

Ивановская обл., Тейковский р-н, Морозовское сельское поселение, с. Морозово, Зеленая ул., 11



Описание

Предлагается к продаже нежилое помещение площадью 48,80 кв.м., расположенное в одноэтажном нежилом здании. Здание расположено на арендованном земельном участке с кадастровым номером 37-18-050101-11 общей площадью 560 кв.м., по адресу: Ивановская обл., Тейковский район., с. Морозово, ул. Зеленая, д. 11

Основные характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер: 37-18-050101-1104, Год постройки: 1989, Фундамент: ленточный; стены: брусчатые; крыша: шифер, железо. Здание требует ремонта.

Транспортная доступность: коровая, автобусное сообщение. В селе есть магазин, почтовое отделение, аптека, школа, администрация.

Продажа осуществляется от собственника - ПАО "Ростелеком".

Цена договорная, торг приветствуется. Цена включает НДС: 20% и учитывает текущее состояние здания. Данное предложение не является публичной офертой.

Не упустите шанс! Закажите, и мы с радостью ответим на все Ваши вопросы.

Оздании

Тип здания: другой Парковка: на улице

ИП 502006334 - 1 ноября в 10:08 1243 просмотров (14 сезонов) Показать фото

Другие объявления компании



- Продам Помещение свободное. 7 500 Р за всё. Тульская обл., Нарский р-н, сельское поселение Пятилово, д. Соловьева, Зеленая ул., 6. 13 ноября 14:56
- Сдам Помещение свободное. 200 Р в месяц за м². Ивановская обл., Ильинский р-н, Ильинское городское поселение, пос. Ильинское-Хованское, Колосовый ул., 3. 9 ноября 17:19
- Продам здание, 32.5 м². 50 000 Р за всё. Курская обл., Царевский р-н, Никольский сельсовет, д. Давыдов, Зеленая ул., 5. 14 ноября 14:56



- Продам здание, 49.3 м². 250 000 Р за всё. Ивановская обл., Грибановский р-н, сельское поселение Респодовское, с. Поточка, Школьная ул., 189. 26 октября 19:43
- Продам Помещение свободное. 25 000 Р за всё. Ивановская обл., Любимский муниципальный округ, Ермаковское сельское поселение, д. Козловское, Центральная ул., 8. 18 ноября 12:53
- Продам Помещение свободное. 16 000 Р за всё. Ивановская обл., Трехинский муниципальный округ, с. Завьялово, Советская ул., 21. 4 ноября 01:29

Показать ещё объявления

Бд 2-я Рыбинская 12а - Бд Гранд-сити - Бд Обнинский Мого-центр - Бд Бу... - Бд 11



Аналог №3

https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_43.2_m_73137904
13

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there is a search bar with the text "Поиск по объявлениям" and a "Найти" button. Below the search bar, the breadcrumb navigation reads "Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание". The main heading is "Продам здание, 43.2 м²" with a price of "120 000 Р за всё". Below the heading, there are buttons for "В избранное", "Сравнить", "Заметка", and "Скачать презентацию". A large image of a wooden building is displayed. To the right of the image, there is a price tag "120 000 Р" and a date "19 апреля Публикация". Below the image, there are several buttons: "Следить за ценой", "Спросите у продавца", "Здравствуйте!", "А есть планировка?", "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". At the bottom right, there is a "Сообщения" button.

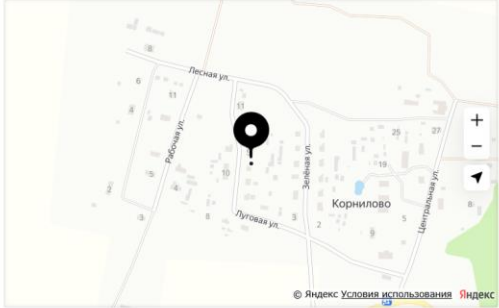
This screenshot shows the same property listing but with more details. The heading "120 000 Р за всё" is repeated. Below it, there are buttons for "Показать телефон" (with a phone number "8 936 xxx-xx-xx") and "Написать сообщение". The "Спросите у продавца" section is also present. Below the main heading, there is a section "О здании" with details: "Вход: с улицы", "Общая площадь: 43.2 м²", "Отделка: без отделки", and "Тип сделки: продажа". A section titled "Насколько объект подходит для бизнеса" lists various factors: "Конкуренты в радиусе до 1 км", "Закрытые точки рядом", "Пешеходный трафик", "Автомобильный трафик", "Средний бюджет семьи", "Население и жильё в зоне охвата", "Цены аренды и покупки объектов", and "Все плюсы и минусы локации". At the bottom, there are buttons for "Купить отчёт от 270 Р" and "Посмотреть пример отчёта". The "Расположение" section is partially visible at the bottom. The bottom right corner shows a "Сообщения" button and the date "20 ноября 2025 г.". The footer includes the "Недвижимость Ростелеком" logo.

www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_43.2_m_7313790413?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AI

Начальная страница

Расположение

Ивановская обл., Заволжский р-н, Дмитриевское сельское поселение, д. Корнилово, Луговая ул., 5 [Скрыть карту](#)



120 000 Р за всё

2 778 Р за м²
История цены

[Показать телефон](#)
в 936 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Сообщения 20 ноября 2025 г. 5:23 20.11.2025

www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_43.2_m_7313790413?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AI

Начальная страница

Описание

Предлагается к продаже нежилое одноэтажное здание с кадастровым номером 37-04-010601-97, общей площадью 43,20 кв.м., расположенное на арендованном земельном участке с кадастровым номером 37-04-010601-2, общей площадью 160 кв.м..

Основные характеристики здания:
 Год постройки: 1978
 Фундамент: ленточный; каркас: кирпич; стены: щитовые, обложенные кирпичом; крыша: шифер.
 Здание требует ремонта.

Преимущества:
 Ежемесячный доход от аренды помещения, арендатор - АО «Почта России». Транспортная доступность хорошая, автобусное сообщение.

Продажа осуществляется напрямую от собственника – ПАО «Ростелеком».

Цена договорная, торг приветствуется.
 Цена включает НДС 20% и учитывает текущее состояние здания.
 Данное предложение не является публичной офертой.

Не упустите шанс! Звоните, и мы с радостью ответим на все Ваши вопросы.

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице
 Тип здания: другой

120 000 Р за всё

2 778 Р за м²
История цены

[Показать телефон](#)
в 936 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Сообщения 20 ноября 2025 г. 5:24 20.11.2025

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице
Тип здания: другой

120 000 Р за всё

2 778 Р за м²
История цены

№ 7313790413 · 15 ноября в 11:53 · 588 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Показать телефон
8 936 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Онлайн

Другие объявления компании



Продажа нежилого здания гаража
144 000 Р за всё
Красноярский край, Козульский муниципальный округ, пгт. Козулька, Октябрьская ул., 47



Продам здание, 510,7 м²
5 000 000 Р за всё
Владимирская обл., Юрьев-Польский муниципальный округ, с. Сима, Торговая пл., 12



Продам помещение свободного...
2 712 000 Р за всё
Владимирская обл., Владимир, Ноябрьская ул., 144, р-н Ленинский
27 октября 13:08

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость
Ростелеком



Сообщения 20 ноября 2025 г.

Главная Недвижимость Коммерческая недвижимость Продажа Здание

Продам здание, 43.2 м²

В избранное Сравнить Залетка Сохранить презентацию



О здании

Вход с улицы
Общая площадь: 43.2 м²

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

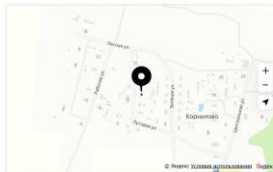
Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Калькулятор от 230 Р Показать пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Заволжский р-н, Деметровское сельское поселение, д. Корнилово, Луговая ул., 5



Описание

Предлагается к продаже нежилое одноэтажное здание с кадастровым номером 37-04-010601-01, общей площадью 43,20 кв.м., расположенное на арендованном земельном участке с кадастровым номером 37-04-010601-02, общей площадью 150 кв.м.

Основные характеристики здания:
Год постройки: 1978
Фундамент: ленточный, каркас: кирпич, стены: штучные, облицовочные кирпичом, крыша: шифер.
Здание требует ремонта.

Преимущества:
Ежемесячный доход от аренды помещений, арендатор - АО «Почта России». Транспортная доступность: парковка, автобусное сообщение.

Продажа осуществляется напрямую от собственника - ПАО «Ростелеком».

Цена договорная, торг приветствуется.
Цена включает НДС 20% и учитывает текущее состояние здания.
Данное предложение не является публичной офертой.

Не упустите шанс! Запишите, и мы с радостью ответим на все Ваши вопросы.

О здании

Готовность к эксплуатации: Парковка на улице
Тип здания: другое

№ 233790413 - 19 ноября в 11:53 - 588 просмотров (10 секунд) Показать

Другие объявления компании



- Продажа нежилого здания гаража 144 000 Р за всё 0 Королевский край, Корольский муниципальный округ, мкр Кошуляки, Октябрьское ул., 47 19 ноября 07:19
- Продам здание, 510,7 м² 5 000 000 Р за всё 0 Владимирская обл., Курьян-Польский муниципальный округ, с. Ойма, Торговая ул., 12 19 ноября 11:11
- Продам помещение складского типа, 2712 000 Р за всё 0 Владимирская обл., Владимирский р-н, Владимирский ул., 164, 0-н Ленинский 27 октября 13:09



- Продам здание, 82 м² 84 000 Р за всё 0 Смоленская обл., Боровицкий муниципальный округ, Прово, Дувановское ул., 47 4 ноября 07:18
- Здание в центре села, 325 000 Р за всё 0 Нижегородская обл., Лысковский муниципальный округ, с. Большая Марьяновка, ул. Кунаевская, 88 22 октября 13:42
- Продажа нежилого здания, 62 000 Р за всё 0 Республика Бурятия, Мурановский р-н, сельское поселение Мурановское, с. Мурановское, ул. Мухоморова, 12-1 18 ноября 07:09

Показать ещё объявления

Б-1 Чюева-на-20-3 Б-1 Новодвинковский Д-м Б-1 Гирокунеч Б-1 Офи_Тай 12



Аналог №4

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323867947/>


Обновлено: 18 ноя, 23:10 32 просмотра, нет за сегодня, 23 уникальнх

Аукцион

Продается помещение свободного назначения, 46 м²

Ивановская область, Палехский район, Пановское с/пос, Паново деревня, ул. 2-я Полевая, 13 [На карте](#)

Пожаловаться



20 ноября 2025 г.

Начальная цена, аукцион

98 184 Р

Цена за метр 2 135 Р

Налог НДС включен 16 364 Р

Принять участие в торгах

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 128914650

Начальная страница

Площадь 46 м²

Помещение Свободно

Данные получены с сайта ГИС Торги.
Помещение с кадастровым номером 37:11:020301:570 площадь 46 по адресу Российская Федерация, Ивановская область, Палехский муниципальный район, Пановское сельское поселение, деревня Паново, улица 2-я Полевая, дом 13, квартира 1

Аукцион
Объект реализуется посредством электронных торгов. Конечную информацию об оплате, дополнительных платежах и условия заключения договора смотрите в документах извещения к лоту, на сайте электронной торговой площадки.

Возможное назначение

Другое

20 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/323867947/

Начальная страница

Фотографии (7) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления Помещение свободного назначения, 46 м²

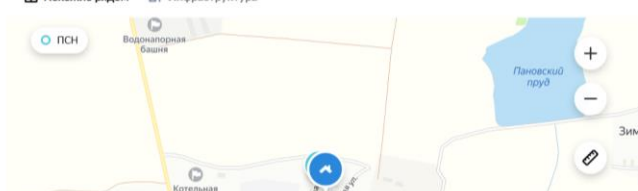
Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 46 м²

Похожие рядом Инфраструктура



20 ноября 2025 г.

Начальная цена, аукцион

98 184 Р

Цена за метр: 2 135 Р

Налог: НДС включен 16 364 Р

Принять участие в торгах

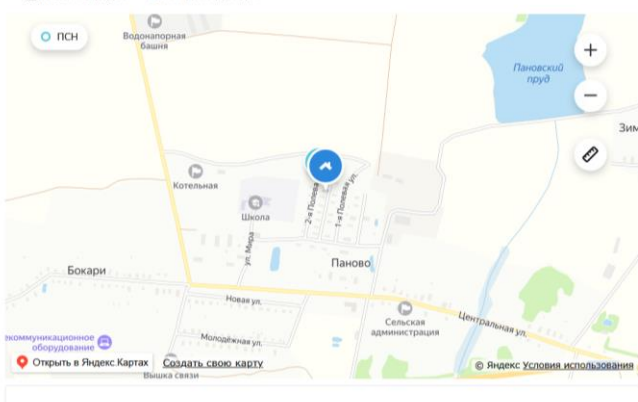
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 128914650

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/323867947/

Начальная страница

Фотографии (7) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления Помещение свободного назначения, 46 м²

Похожие рядом Инфраструктура



Общая площадь: 46 м²

20 ноября 2025 г.

Начальная цена, аукцион

98 184 Р

Цена за метр: 2 135 Р

Налог: НДС включен 16 364 Р

Принять участие в торгах

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 128914650

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/323867947/

Начальная страница

Обновлено: 18 ноя, 23:10 32 просмотра, нет за сегодня, 23 уникальных

Аукцион

Продается помещение свободного назначения, 46 м²

Ивановская область, Палехский район, Пановское с/пос.

Начальная цена аукцион 1 000 000 Р

2 135 Р

НДС включен 16 364 Р

Принять участие в торгах

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ID 128914650

20 ноября 2025 г.

Статистика просмотров за последние 10 дней

33 просмотра с даты создания объявления 12.11.2025

33 просмотра за последние 10 дней

24 уникальных просмотра

Дата	Количество просмотров
11.11	0
12.11	0
13.11	3
14.11	1
15.11	19
16.11	5
17.11	1
18.11	3
19.11	0
20.11	1

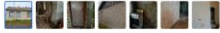
6:07 20.11.2025

Ивановская область, Ивановский район, Ивановское сельское поселение, деревня Паломы, ул. 2-я Паломы, д. 13
Объект: 33 кв. м, 2/3 этаж, 30 промзона, нет застройки, 22 комнаты

Продается помещение свободного назначения, 46 м²

Ивановская область, Ивановский район, Ивановское сельское поселение, деревня Паломы, ул. 2-я Паломы, дом 13. 14 карты

[Помощь](#)



Площадь: 46 м² Тип: Свободно

Установите цену, которую вы готовы заплатить за объект

98 184 Р

Цена за метр: 2 135 Р
Налог: НДС включен: 16 364 Р

[Принять участие в торгах](#)

ИНФОРМАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
ID 128914650

Данные получены с сайта ГИС Бюджет. Помещение с кадастровым номером 37:11:020301:570 площадью 46 кв. м по адресу Российская Федерация, Ивановская область, Ивановский муниципальный район, Ивановское сельское поселение, деревня Паломы, улица 2-я Паломы, дом 13, является 1

Анонс
Объект реализуется посредством закрытых торгов. Конечную информацию об объеме, дополнительных условиях и условиях заключения договора смотрите в документах аукциона в ленте, на сайте или по телефону горячей линии.

Возможное назначение

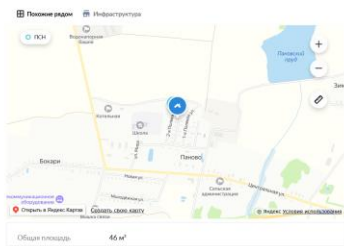
Другое

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 46 м²



Помощь надёжных риелторов
Риелтор-партнёр ЦИАН поможет купить или продать любой объект

[Оставить заявку](#)

Универсальная компания
ID 128914650
8 месяцев на ЦИАН | 30514 объявлений

[Принять участие в торгах](#)

Похожие объявления

[Похожие объявления](#) [Могут вас заинтересовать](#) [Вы смотрели](#)

 50 000 000 Р своб. назн. 4 100 м², этаж 1 улица 8 в Ивановском, 2, Шум, Ивановская область	 4 000 000 Р своб. назн. 300 м², этаж 1 улица 2 в Ивановском, 4, Шум, Ивановская область	 8 773 800 Р своб. назн. 254 м², этаж 1 Советская улица, 73, Шум, Ивановская область	 2 600 000 Р своб. назн. 135 м², этаж 1 улица Свободная, 308, Шум, Ивановская область	 4 630 000 Р своб. назн. 32 м², этаж 1 улица Паломы, 13, Шум, Ивановская область
---	--	--	---	--

Дополнительные предложения по продаже

[Помещение свободного назначения под продажу](#) [Помещение свободного назначения под аренду](#) [Помещение свободного назначения под выставку](#)

Сарафанный центр Тарифы и цены Проверка недвижимости	Ивановские документы Вызовы на суд Калькулятор ипотеки	Помощь на этапе Продажи Сайт для инвесторов	Аренда Вызов агента	Решение ЦИАН на ТВ Помощь	Прогнозы - Сарафанный Исторический консультант
--	--	---	------------------------	------------------------------	---

ЦИАН - это федеральная онлайн-платформа по продаже и аренде жилья, загородной и коммерческой недвижимости. Основан в 1997 в России в качестве онлайн-аукциона. На данный момент на сентябрь 2020. Миссия ЦИАН - это предоставление пользователям платформы и Пользователям информации по цене. ЦИАН является одним из крупнейших федеральных компаний. ЦИАН является одним из крупнейших федеральных компаний. ЦИАН является одним из крупнейших федеральных компаний.

ЦИАН [Мобильная версия сайта](#) [О нас](#) [Google Play](#) [App Store](#) [RuStore](#) [AppGallery](#)

Аналог №5

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323820057/>

Обновлено: вчера, 23:40 6 просмотров, нет за сегодня, 3 уникальных

Начальная страница

Другие закладки

Аукцион

Продается здание, 85,4 м²

Ивановская область, Лежневское с/пос, Растилково Малое деревня, 1 [На карте](#)

🔍 📄 📷 📑 🏠 🚩

🔔 **Пожаловаться**

4 фото

20 ноября 2025 г.

6:11 20.11.2025

Начальная страница

Другие закладки

Площадь 85,4 м²

Этажность 1

Данные получены с сайта ГИС Торги.
Здание, назначение: нежилое, наименование: отсутствует; количество этажей 1; кадастровый номер: 37:09:041301:109; площадь 85,4 кв.м., адрес: Ивановская область, Лежневский район, д. Растилково Малое, д.1

Аукцион
Объект реализуется посредством электронных торгов. Конечную информацию об оплате, дополнительных платежах и условия заключения договора смотрите в документах извещения к лоту, на сайте электронной торговой площадки.

Начальная цена, аукцион 1

234 679 Р

Цена за метр 2 748 Р

Налог НДС включен 39 113 Р

Принять участие в торгах

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 128914650

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

20 ноября 2025 г.

6:11 20.11.2025

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/323820057/

Начальная страница

Фотографии (4) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 85,4 м²

Об объекте

Площадь 85,4 м²

Похожие рядом Инфраструктура

Здание

Растил'ково Малое

Романки

Начальная цена, аукцион 234 679 Р

Цена за метр 2 748 Р

Налог НДС включен 39 113 Р

Принять участие в торгах

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ID 128914650

20 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/323820057/

Начальная страница

Обновлено: вчера, 23:40 6 просмотров, нет за сегодня, 3 уникальных

Аукцион

Продается здание, 85,4 м²

Ивановская область, Лежневское с/пос, Растил'ково Малое

4 фото

Статистика просмотров за последние 10 дней

7 просмотров с даты создания объявления 11.11.2025

7 просмотров за последние 10 дней

4 уникальных просмотра

Дата	Количество просмотров
11.11	1
12.11	1
13.11	0
14.11	0
15.11	0
16.11	1
17.11	2
18.11	2
19.11	0
20.11	1

Начальная цена, аукцион 234 679 Р

Цена за метр 2 748 Р

Налог НДС включен 39 113 Р

Принять участие в торгах

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ID 128914650

20 ноября 2025 г.

Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Директор
ООО "ИВОЦЕНКА"

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ИВОЦЕНКА"
г. ИВАНОВО

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 53В



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 278350

Настоящий диплом выдан

Ивге *М.В.Куровой*
Зырямовке

в том, что он(а) с *13-го ноября 2002* по *05 июля 2002*

принял(а) профессиональную переподготовку в (на) *Методиче-*

ской академии оценки

и консультирования

по *программе оценки собственности;*

свекла "Свойства"

(свекла)

Государственная аттестационная комиссия решением от *05 июля 2002*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *М.В.Куровой*

Зыряковой & Зырямовой

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки соб-*

ственности, оценки стоимости недвижи-

мости (свекла)

Теперь имеет государственную

аттестационную комиссию

г. *Москва* № *2802*

Директор (директор)

Мирь Голуба, 1996.

Приложение к диплому № 278350

Фамилия, имя, отчество Мванова Ольга Викторовна

имеет документ об образовании диплом
(высшим средством профессионализма)
о высшем образовании
С. 13 ноября 2001 г. по 15 июля 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии оценки
(наименование образовательного учреждения (организации))
и консалтинга
(наименование профессионального образования)
по программе «Оценка инвестиционных ресурсов»
(наименование программы)
специальности «финансы» (бизнес)
(наименование специальности)
прошел(а) стажировку в (на) ООО «Бизнес-консалтинг»
(наименование организации, учреждения)
самостоятельно
(наименование организации, учреждения)
защитил(а) аттестационную работу на тему «Оценка инвестиционных ресурсов»
(наименование темы)
наименование специальности «финансы»
ОАО «Союз»

КОПИЯ ВЕРНА
Директор
ООО «Бизнес-консалтинг»
Иванова
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Иванова»
г. ИВАНО-ВО

За время обучения сдавал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1	Базовые дисциплины	146	зачет
2	Основы оценки стоимости имущества	12	зачет
3	Основы оценки стоимости недвижимости	72	отлично
4	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	52	отлично
5	Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	52	отлично
6	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	72	хорошо
7	Ценообразование в строительстве	20	зачет
8	Практика оценки стоимости недвижимости	52	отлично
9	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	32	зачет
10	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	20	зачет
11	Практика оценки стоимости машин, оборудования и приборов	52	отлично
12	Оценка стоимости транспортных средств	32	зачет
13	Интеллектуальная собственность как особый объект оценки	18	зачет
14	Ценообразование интеллектуальной собственности	32	зачет
15	Практика оценки стоимости нематериальных активов	22	отлично
16	Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях	32	зачет
17	Оценка стоимости ценных бумаг	20	зачет
18	Практика оценки стоимости предприятия	50	хорошо
19	Оценка финансовых институтов	32	зачет
Итого:		820	

Дипломная работа
Всего: 120
Директор (Директор)
Заместитель (Заместитель)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043384-1

« 23 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ивановой Ольге Викторовне

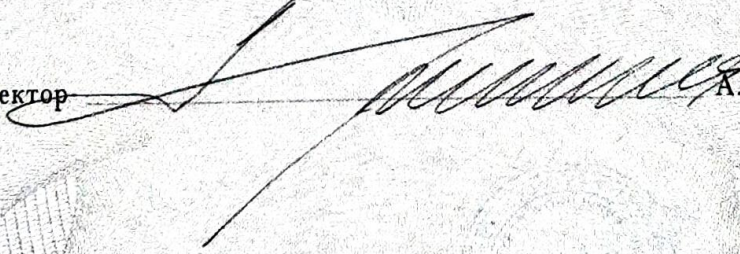
КОПИЯ
ВЕРНА



на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » августа 20 24 г. № 367

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » августа 20 27 г.



КОПИЯ
ВЕРНА



Иванова

027028 - KA1



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Иванова Ольга Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 370250921575

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

04 февраля 2008 года, регистрационный № 003408

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



МП

Ю.В. Козырь

**КОПИЯ
ВЕРНА**



0001129 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 003408 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 003408 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Иванова Ольга Викторовна
Паспортные данные: Сер. 2413 №665306 выдан Отдел УФМС России по Ивановской обл. в Ленинградском р-не г. Иваново (код подразделения - 370-005) 09.04.2013
Адрес регистрации: 153037, Ивановская область, г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 21, кп./оф. 55
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу удерживается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:


Иванова Ольга Викторовна

Ваньшева Е.В. Начальник Отдела сопровождения
От Состраховщиков
Бизнеса
СПАО «Ингосстрах»

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Директор
ООО «ИвОценка»



Копии документов оценочной организации



Форма №

Р 5 7 0 0 1

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 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ИвОценка"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ИвОценка"

(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано Регистрационная палата администрации города Иваново
(наименование регистрирующего органа)

2 октября 2000 № 5951 серия 364
(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	3	7	0	0	0	8	4	9	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи 19 марта 2003
(дата) (месяц прописью) (год)

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Иваново
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя инспекции МНС России



А.В.Голубев

(подпись, ФИО)

**КОПИЯ
ВЕРНА**

*Инспекция
ООО "ИвОценка"*



Серия 37 № 000428821



Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью "ИвОценка"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН **1033700084934**

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации **6 ноября 1996 г.**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекции Федеральной
налоговой службы по г. Иваново**

3702

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП **3702135533 / 370201001**

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника ИФНС России
по г.Иваново



Шаменкова Н.Н.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Директор ООО "ИвОценка"



серия 37

№ 001366768

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Директор
ООО «ИвОценка»



ДОГОВОР

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-561-075306/25 от 22 апреля 2025 г.

г. Иваново, Россия

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»
Юридический адрес: 153037, г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 21, оф. 55
ИНН: 3702135533
E-mail: ivozenka@mail.ru
Тел.: +7 (4932) 45-85-07

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области
153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30
E-mail: Kseniya.Kotchetkova@ingos.ru, filial@ivanovo.ingos.ru
Тел.: +7 (4932) 59-09-57, +7 (4932) 59-09-58
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «21» апреля 2025 г. по «20» апреля 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей).
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (Шесть тысяч триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «05» мая 2025 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10» декабря 2009 г.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

Страхователь

Иванова

Страховщик

Иванова

1

КОПИЯ
ВЕРНА

ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

Директор
ООО «ИвОценка»



Иванова О.В.1

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (и/или третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

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

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

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»

От Страхователя



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика



Пушкина Ольга Валерьевна, Начальник Отдела страхования корпоративных рисков, Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области, доверенность № 2540311-561/25 от 21.01.2025 г.

Исп. Кочеткова К.С., тел.: +7 (4932) 59-09-57,
+7 (4932) 59-09-58

