**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
**«ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»**
**ООО «ПЦСЭ»**

**Юридический адрес:**
**440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6**
**Адрес местонахождения:**
**153003, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, оф. 17**
**Тел: 8 (915) 830-66-60**
**E-mail: garant-sp@mail.ru**
**ИНН/КПП 5835075100/583501001**
**ОГРН 1085835000349 от 25.01.2008 г.**
**Страховой полис № 6003R/776/50044/25**
**Страховая сумма (цифрами и прописью):**
**100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей.**
**Срок действия: с 15.11.2025 г. по 14.11.2026 г.**

**Полное наименование банка**
**КУРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8596 ПАО СБЕРБАНК**
**БИК 043807606**
**Расчетный счет**
**40702810748000011414**
**К/счет**
**30101810300000000606**

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № Р26/155

| | |
|---|---|
| **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** | **- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:517 с оборудованием (электрическим котлом 41720), назначение: нежилое, площадь: 316,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103;**<br>**- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:518, назначение: нежилое, площадь: 43,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных -, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а;**<br>**- Земельный участок с кадастровым номером: 37:02:010405:130, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь 9374 кв.м, адрес: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103** |
| **ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ** | **Определение рыночной стоимости объекта оценки в целях реализации прогнозного плана приватизации имущества, находящегося в собственности Ивановской области** |
| **ВИД СТОИМОСТИ:** | **Рыночная стоимость** |
| **ЗАКАЗЧИК** | **Департамент управления имуществом Ивановской области** |
| **ДАТА ОЦЕНКИ** | **02.02.2026 г.** |
| **ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА** | **31.07.2026 г.** |

**г. Пенза 2026 г.**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО** ..... **3**
**1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ** ..... **4**
**2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ** ..... **5**
**3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ** **5**
**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ** ..... **5**
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ..... 5
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ ..... 6
Сведения о независимости оценщика ..... 7
**5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ** ..... **7**
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объектов оценки ..... 8
5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ..... 9
**6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ** ..... **9**
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 9
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 9
**7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** ..... **11**
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ ..... 11
***СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТЯБРЬ 2025 ГОДА.*** ..... **11**
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ..... 23
7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 24
7.4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ..... 25
7.5. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ..... 25
**8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** ..... **27**
**9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ** ..... **27**
9.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ..... 27
9.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ ..... 29
**9.2.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ** ..... **29**
**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД** ..... **29**
**ДОХОДНЫЙ ПОДХОД** ..... **29**
**ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД** ..... **30**
9.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ..... 30
9.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ..... 30
**10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА** ..... **31**
**11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ** ..... **46**
**12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ** ..... **47**
**13. ПРИЛОЖЕНИЯ** ..... **47**

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «ПЦСЭ»
Тел.: 307- 990; 8-903-32- 379-90
ОГРН 1085835000349 ИНН 5835075100
Юридический адрес: 440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6

**Уважаемый Заказчик!**

На основании Государственного контракта № 39/2025 на оказание услуг по определению рыночной стоимости имущества, находящегося в собственности Ивановской области от 17.12.2025 года ООО «ПЦСЭ» в лице специалиста-оценщика Трухмаева В.Ю, подготовлен отчет об оценке рыночной стоимости **Объекта оценки.**

Оценка объекта оценки произведена по состоянию на **02.02.2026 г.** и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» (ФЗ №135 от 29.07.98 г с изменениями), а также Федеральных стандартов оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО -7, ФСО-10).

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. В процессе проведения расчетов, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа, с применением существующих методик, получены результаты: **Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 02.02.2026 г. – составляет:**

| Объект оценки | Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. | Величина НДС (22 %), руб. | Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (22 %), руб. |
|---|---|---|---|
| **Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:517 с оборудованием (электрическим котлом 41720), назначение: нежилое, площадь: 316,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103** | **2 211 708** | **398 832,59** | **1 812 875,41** |
| **Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:518, назначение: нежилое, площадь: 43,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных -, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а** | **259 649** | **46 821,95** | **212 827,05** |
| **Земельный участок с кадастровым номером: 37:02:010405:130, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь 9374 кв.м, адрес: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103** | **425 709** | | |
| **Итого** | **2 897 066** | **445 654,54** | **2 451 411,46** |

***** Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них).

* НДС 22% в соответствии с п. 3 ст. 164 НК РФ в ред. от 28.11.2025 N 425-ФЗ

Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ (№135- ФЗ от 29.07.98 г.).

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу!

*С уважением,*
*Специалист оценщик*
*Генеральный директор ООО «ПЦСЭ»* *Трухмаев В.Ю.*

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Объект оценки, включая права на объект оценки | |
| Объект оценки | - Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:517 с оборудованием (электрическим котлом 41720), назначение: нежилое, площадь: 316,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103;<br>- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:518, назначение: нежилое, площадь: 43,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных -, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а;<br>- Земельный участок с кадастровым номером: 37:02:010405:130, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь 9374 кв.м, адрес: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103 |
| Права на объект оценки | Право собственности |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости и связанные с ними ограничения и обременения | Право собственности, ограничения и обременения не учитываются |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки в целях реализации прогнозного плана приватизации имущества, находящегося в собственности Ивановской области |
| Соблюдение требований законодательства России: | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| Предпосылки стоимости | - предполагается сделка с объектом оценки;<br>- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)<br>- дата оценки: 02.02.2026 г.<br>- предполагаемое использование объекта – текущее использование;<br>- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. |
| Дата оценки | 02.02.2026 г. |
| Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку | Специальные допущения, иные существенные допущения, на момент составления задания на оценку не выявлены |
| Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку | Ограничения оценки на момент составления задания на оценку не выявлены |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без совместного письменного согласия оценщика, исполнителя и заказчика |
| Форма составления отчета об оценке | Отчет об оценке в 1 экз. на бумажном носителе и в форме электронного документа |
| *Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки*[1] | |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | - Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:517 с оборудованием (электрическим котлом 41720), назначение: нежилое, площадь: 316,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103;<br>- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:518, назначение: нежилое, площадь: 43,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных -, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а;<br>- Земельный участок с кадастровым номером: 37:02:010405:130, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь 9374 кв.м, адрес: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103 |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | - Приложение А настоящего отчета |
| Права, учитываемые при оценке | Право собственности, ограничения и обременения не учитываются |

[1] *В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года.*

| | |
|---|---|
| объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки. | |

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 года.
- СТАНДАРТЫ СРО

## 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации
2. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права/требования третьих лиц на Объекты оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
3. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объектов оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.
4. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта, и указанная стоимость является наиболее вероятной при продаже объекта на свободном рынке, при достаточной экспозиции, но не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.
6. В силу специфики используемых при расчетах программных продуктов, в расчетных таблицах приводятся округленные значения, однако расчеты ведутся с использованием точных значений. Поэтому при пересчете по округленным значениям могут быть получены результаты, несколько отличающиеся от указанных в Отчете.
7. Осмотр объекта оценки проведен только снаружи. Для осмотра помещений в здании доступ не предоставлен.

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

| | |
|---|---|
| **Заказчик оценки** | Департамент управления имуществом Ивановской области<br>ОГРН 1023700531800<br>Дата присвоения ОГРН: 26.08.2002<br>ИНН 3728021266 / КПП: 370201001 |

| | |
|---|---|
| | Место нахождения: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 |

## 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| **Оценщик** | Трухмаев Вадим Юрьевич |
|---|---|
| Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ | Паспорт гражданина РФ серии 56 04 № 423131 выдан ОВД Ленинского района г. Пензы 08.12.2004 года |
| Практический опыт работы в оценочной деятельности | с 2005 года |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 20 лет |
| Страховой полис гражданской (профессиональной) ответственности оценщика: | Профессиональная деятельность оценщика застрахована Пензенским филиалом<br>ОАО «Альфа страхование»<br>Страховой полис № 6003R/776/50041/25. Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей. Срок действия: с 27.10.2025 г. по 26.10.2026 г. Место нахождения страховщика: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 31 стр. Б |
| Документы об образовании оценщика: | Специалист- оценщик:<br>Трухмаев Вадим Юрьевич.<br>1. Диплом о высшем образовании сер. ВБА № 0086846., рег. № АЮ 6846 от 03 августа 2004 года. Современная Гуманитарная Академия, г. Москва. Квалификация: Бакалавр по направлению «Юриспруденция».<br>2. Диплом о высшем образовании сер. ВСВ № 1288432., рег. № 58189 от 09 июня 2006 года. Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Пензенский государственный университет». Квалификация: ЮРИСТ по направлению «Юриспруденция».<br>3. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983153, выдан 26.05.2006 года. Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово- Промышленная Академия», г. Москва. Квалификация: оценщик (оценка стоимости предприятия (бизнеса)).<br>4. Свидетельство о повышении квалификации от 30.10.2014 г., рег. № 0478 по программе «Оценочная деятельность» Негосударственное образовательное учреждение ВПО «Московский финансово - промышленный университет «Синергия», г. Москва<br>5. Сертификат № 5053 от 30.11.2005 года о прохождении курсов «Оценка недвижимости». Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово - Промышленная Академия», г. Москва.<br>6. Сертификат № 5054 от 30.03.2006 года о прохождении курсов «Оценка стоимости автотранспортных средств. Определение стоимости ремонта (восстановления) и ущерба от повреждения автотранспортных средств в результате ДТП» Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово - Промышленная Академия», г. Москва.<br>7. Сертификат № 5245 от 30.04.2006 года о прохождении курсов по направлению «ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ». Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово- Промышленная Академия», г. Москва. |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035988-1 от 22 марта 2024 г. «Оценка недвижимости» |
| Данные о членстве оценщика в саморегулируемой организации | Специалист - оценщик:<br>Трухмаев Вадим Юрьевич.<br>Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков (Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков», реестровый номер № 01215 от «05» августа 2020 года. Дата выдачи: 05 августа 2020 года<br>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации от 05.08.2020 № 01273 |
| Сведения о саморегулируемой организации оценщиков | Ассоциация Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»<br>350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1<br>Тел: 8 (800) 500 61 81<br>E-mail: sro.raoyufo@gmail.com<br>Официальный сайт: www.srorao.ru |
| Почтовый адрес оценщика | 440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6 |
| Адрес электронной почты оценщика | zentrozenki@mail.ru |
| Номер контактного телефона оценщика | 89630989335 |

| | | |
|---|---|---|
| Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор | Полное наименование организации | Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ» |
| | Сокращенное наименование организации | ООО «ПЦСЭ» |
| | Юридический адрес<br>Адрес местонахождения | 440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6<br>440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6 |
| | Телефон | 89630989335 |
| | Email | zentrozenki@mail.ru |
| | ИНН | 5835075100 |
| | КПП | 583501001 |
| | ОГРН | 1085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г. |
| | Плательщик/Получатель платежа | Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ» |
| | Наименование банка | КУРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8596 ПАО СБЕРБАНК |
| | БИК | 043807606 |
| | Расчетный счет | 40702810748000011414 |
| | К/счет | 30101810300000000606 |
| | Генеральный директор | Трухмаев Вадим Юрьевич, действующий на основании Устава |
| | Главный бухгалтер | Трухмаев Вадим Юрьевич |
| Страховой полис гражданской (профессиональной) ответственности ООО | Профессиональная деятельность ООО застрахована Пензенским филиалом ОАО «Альфа страхование»<br>Страховой полис № 6003R/776/50044/25<br>Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей.<br>Срок действия: с 15.11.2025 г. по 14.11.2026 г.<br>Место нахождения страховщика: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 31 стр. Б | |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации | Прочие привлекаемые специалисты и степень их участия | Касьяненко Александр Александрович, 21 сентября 1983 года рождения, паспорт 2404 №011778, выдан ОВД Фрунзенского района г. Иваново, дата выдачи: 20.02.2004 г.<br>Степень участия:<br>- осмотр и идентификация объекта оценки,<br>- сбор информации, необходимой для составления Отчета об оценке,<br>- сопровождение Отчета об оценке (представление интересов Оценщика по вопросам, связанным с отчетом об оценке во всех компетентных органах на территории Ивановской области РФ) |
| | Почтовый адрес, местонахождение | 153003, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, оф. 17 |
| | Номер контактного телефона | Тел.: 89158306660 |
| | Адрес электронной почты | garant-sp@mail.ru |
| | Сведения об образовании и стаже работы в оценочной деятельности | Указанные действия привлеченного специалиста, производимые на основании доверенности (в соответствии со ст. 185 ГК РФ) наличия квалификации отраслевого специалиста не требуют |

**Сведения о независимости оценщика**

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

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

Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не допускалось.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| Показатель | Значение |
|---|---|

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Объекты оценки | - Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:517 с оборудованием (электрическим котлом 41720), назначение: нежилое, площадь: 316,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103;<br>- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:518, назначение: нежилое, площадь: 43,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных -, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а;<br>- Земельный участок с кадастровым номером: 37:02:010405:130, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь 9374 кв.м, адрес: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103 |
| Дата оценки | 02.02.2026 г. |
| Дата осмотра объекта оценки | 17.12.2025 г. |
| Основание для проведения оценки | Государственный контракт № 39/2025 на оказание услуг по определению рыночной стоимости имущества, находящегося в собственности Ивановской области от 17.12.2025 года |
| Дата составления и порядковый номер отчета: | Отчет об оценке объекта оценки Р26/155 от 31.07.2026 г. |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости | Право собственности, ограничения и обременения не учитываются |
| Правообладатель | Ивановская область |
| Ограничения (обременения) права (нежилое здание) | Не зарегистрировано |
| Ограничения (обременения) права (земельный участок) | Не зарегистрировано |

## РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

**Рыночная стоимость объекта оценки:**

| №п/п | Наименование объекта оценки | Затратный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:517 с оборудованием (электрическим котлом 41720), назначение: нежилое, площадь: 316,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103 | Не применялся | Не применялся | 2 211 708 | 2 211 708 |
| 2 | Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:518, назначение: нежилое, площадь: 43,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных -, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а | Не применялся | Не применялся | 259 649 | 259 649 |
| 3 | Земельный участок с кадастровым номером: 37:02:010405:130, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь 9374 кв.м, адрес: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103 | Не применялся | Не применялся | 425 709 | 425 709 |

### 5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью.
2. Отчет может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.
3. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
4. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объектов оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (пункт 4, ФСО-3)
6. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.
7. В соответствии со статьей 12 ФЗ-135 рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
8. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране»

## 6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

### 6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Представлены в Приложении А настоящего отчета

### 6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

| | |
|---|---|
| Объект оценки | - Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:517 с оборудованием (электрическим котлом 41720), назначение: нежилое, площадь: 316,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103;<br>- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:518, назначение: нежилое, площадь: 43,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных -, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а;<br>- Земельный участок с кадастровым номером: 37:02:010405:130, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь 9374 кв.м, адрес: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103 |
| Права на объект оценки | Право собственности |
| Правообладатель | Ивановская область |
| Балансовая стоимость | Нет данных, отсутствие таких данных не влияет на рыночную стоимость |

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объектов оценки: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103.

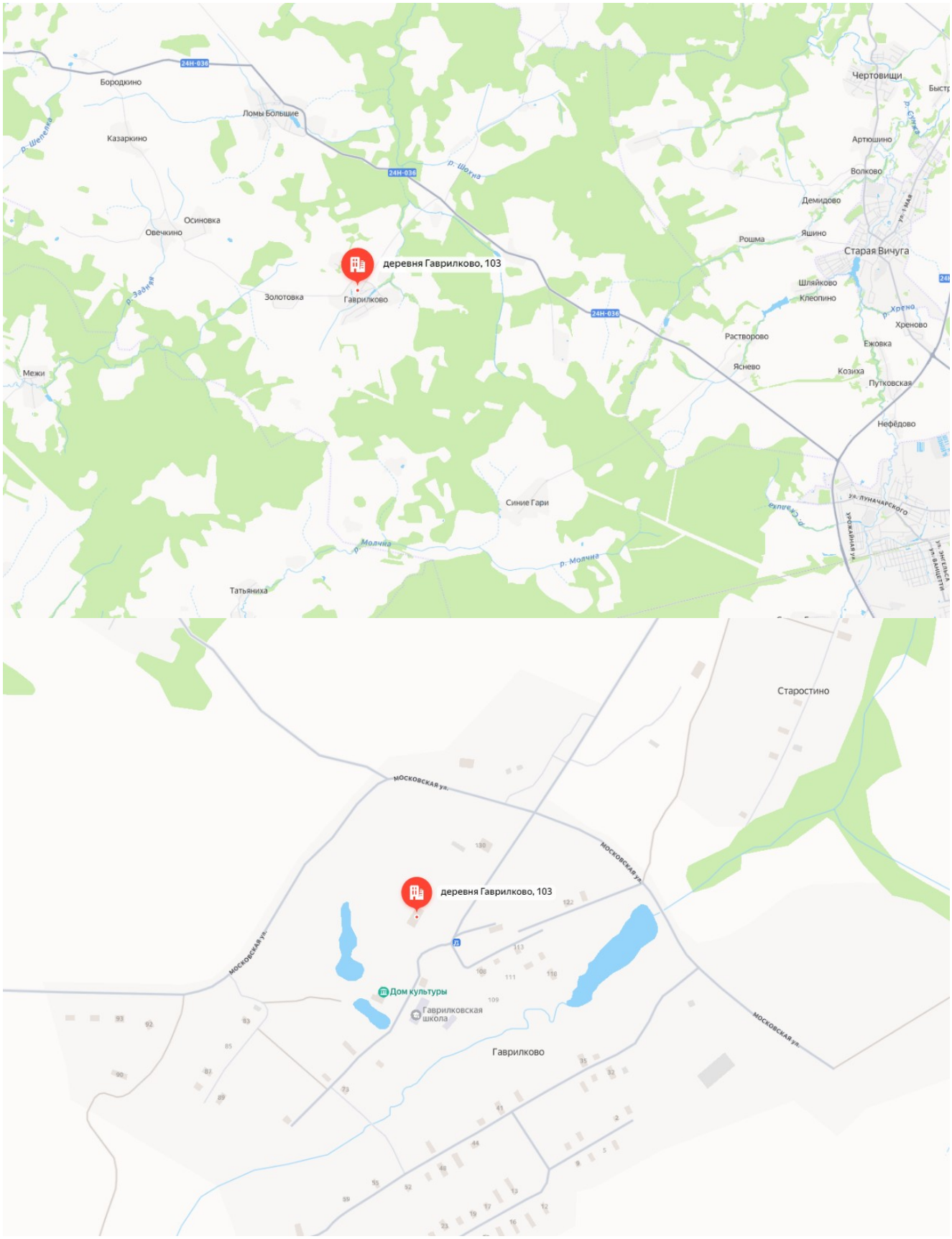



Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

*Социально-экономическое положение Российской Федерации за январь-октябрь 2025 года.*[2]

# I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| | *Январь-сентябрь 2025 г.* | *В % к январю-сентябрю 2024 г.* | *Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.* |
|---|---|---|---|
| Валовой внутренний продукт | | 101,0[1)] | 104,3 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 26 345,6 | 100,5 | 109,0 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 109,2[2)] | 108,8 |

*1) Предварительная оценка.*
*2) Оценка.*

| | *Октябрь 2025 г.* | *В % к* | | *Январь-октябрь 2025 г. в % к январю-октябрю 2024 г.* | *Справочно* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *октябрю 2024 г.* | *сентябрю 2025 г.* | | *октябрь 2024 г. в % к* | | *январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г.* |
| | | | | | *октябрю 2023 г.* | *сентябрю 2024 г.* | |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | | 102,9 | 103,9 | 101,1 | 104,8 | 101,9 | 105,3 |
| Индекс промышленного производства | | 103,1 | 110,7 | 101,0 | 106,2 | 107,7 | 105,2 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 1 554,4 | 107,0 | 65,8 | 102,8 | 91,1 | 64,0 | 96,9 |
| Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений | 7,0 | 109,0 | 77,5 | 95,4 | 99,3 | 65,2 | 101,6 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 481,4 | 102,7 | 109,3 | 99,6 | 96,5 | 106,1 | 99,9 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 212,9 | 104,3 | 106,7 | 98,9 | 91,5 | 102,4 | 94,4 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 5 360,0 | 104,8 | 102,7 | 102,4 | 104,7 | 99,8 | 108,2 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 1 713,0 | 103,4 | 99,8 | 102,6 | 103,9 | 99,8 | 104,4 |
| Индекс потребительских цен | | 107,7 | 100,5 | 109,2 | 108,5 | 100,8 | 108,3 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | 100,7 | 100,9 | 102,7 | 102,7 | 99,4 | 113,5 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 1,7 | 94,6 | 100,7 | 87,1 | 78,8 | 96,1 | 79,9 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,3 | 93,0 | 95,3 | 77,7 | 68,5 | 91,1 | 72,2 |

| | *Сентябрь 2025 г.* | *В % к сентябрю 2024 г.* | *Январь-сентябрь 2025 г. в % к январю-сентябрю 2024 г.* | *Справочно* | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | *сентябрь 2024 г. в % к сентябрю 2023 г.* | *январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.* |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | |
| номинальная, рублей | 96 182 | 113,1 | 114,3 | 117,8 | 118,0 |
| реальная | | 104,7 | 104,5 | 108,4 | 109,0 |

2https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2025.pdf

# II ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## 1. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

### 1.1. ИНДЕКС ВЫПУСКА ТОВАРОВ И УСЛУГ ПО БАЗОВЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности** в октябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,9%, в январе-октябре 2025 г. - 101,1%.

Таблица 1

**ДИНАМИКА ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ВЫПУСКА ПО БАЗОВЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

в постоянных ценах

| | В % к | |
|---|---|---|
| | *соответствующему периоду предыдущего года* | *предыдущему периоду* |
| **2024 г.** | | |
| Январь | 106,4 | 72,8 |
| Февраль | 110,0 | 103,5 |
| Март | 105,7 | 111,3 |
| ***I квартал*** | ***107,3*** | ***82,0*** |
| Апрель | 106,6 | 97,6 |
| Май | 107,4 | 101,9 |
| Июнь | 104,0 | 101,0 |
| ***II квартал*** | ***106,0*** | ***107,6*** |
| ***I полугодие*** | ***106,6*** | |
| Июль | 104,7 | 105,3 |
| Август | 102,3 | 101,5 |
| Сентябрь | 103,3 | 107,1 |
| ***III квартал*** | ***103,4*** | ***110,2*** |
| ***Январь-сентябрь*** | ***105,4*** | |
| Октябрь | 104,8 | 101,9 |
| ***Январь-октябрь*** | ***105,3*** | |
| Ноябрь | 104,3 | 94,9 |
| Декабрь | 108,7 | 116,6 |
| ***IV квартал*** | ***106,0*** | ***109,0*** |
| ***Год*** | ***105,6*** | |
| **2025 г.** | | |
| Январь | 102,1 | 68,4 |

| | В % к | |
|---|---|---|
| | *соответствующему периоду предыдущего года* | *предыдущему периоду* |
| Февраль | 100,1 | 101,5 |
| Март | 100,5 | 111,8 |
| ***I квартал*** | ***100,9*** | ***78,0*** |
| Апрель | 101,9 | 99,0 |
| Май | 100,5 | 100,4 |
| Июнь | 101,3 | 101,9 |
| ***II квартал*** | ***101,2*** | ***108,0*** |
| ***I полугодие*** | ***101,1*** | |
| Июль | 100,2 | 104,1 |
| Август | 100,4 | 101,7 |
| Сентябрь | 100,8 | 107,5 |
| ***III квартал*** | ***100,5*** | ***109,4*** |
| ***Январь-сентябрь*** | ***100,9*** | |
| Октябрь | 102,9 | 103,9 |
| ***Январь-октябрь*** | ***101,1*** | |

# 1.2. ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

Таблица 1

**ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ**
**ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

в действующих ценах

| | *Октябрь 2025 г., млрд рублей* | *В % к* | | *Январь-октябрь 2025 г. в % к январю-октябрю 2024 г.* |
|---|---|---|---|---|
| | | *октябрю 2024 г.* | *сентябрю 2025 г.* | |
| **Всего** | **33 787,8** | **104,0** | **101,9** | **103,5** |
| из них: | | | | |
| **сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство** | 627,9 | 99,8 | 104,2 | 105,6 |
| в том числе: | | | | |
| растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях | 535,1 | 98,9 | 105,7 | 104,8 |
| лесоводство и лесозаготовки | 25,5 | 95,4 | 96,1 | 108,0 |
| рыболовство и рыбоводство | 67,3 | 109,1 | 96,3 | 110,5 |
| **добыча полезных ископаемых** | 2 566,9 | 88,9 | 99,6 | 92,1 |
| из нее: | | | | |
| добыча угля | 164,2 | 100,1 | 103,9 | 96,9 |
| добыча нефти и природного газа | 1 572,0 | 78,7 | 96,0 | 85,7 |
| добыча металлических руд | 448,6 | 131,4 | 106,4 | 125,7 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 70,5 | 83,1 | 102,4 | 91,2 |

| | Октябрь 2025 г., млрд рублей | В % к | | Январь-октябрь 2025 г. в % к январю-октябрю 2024 г. |
|---|---|---|---|---|
| | | октябрю 2024 г. | сентябрю 2025 г. | |
| **обрабатывающие производства** | 8 624,7 | 101,6 | 105,2 | 101,7 |
| из них: | | | | |
| производство пищевых продуктов | 1 183,5 | 109,1 | 106,2 | 112,5 |
| производство напитков | 148,6 | 104,0 | 96,7 | 114,3 |
| производство табачных изделий | 34,5 | 113,1 | 90,5 | 114,7 |
| производство текстильных изделий | 54,5 | 106,4 | 99,1 | 106,2 |
| производство одежды | 77,9 | 104,0 | 102,7 | 109,9 |
| производство кожи и изделий из кожи | 14,4 | 121,3 | 82,5 | 122,5 |
| обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения | 100,0 | 100,2 | 100,8 | 103,2 |
| производство бумаги и бумажных изделий | 143,7 | 98,3 | 103,1 | 102,4 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 40,5 | 90,5 | 92,6 | 104,6 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 1 470,4 | 81,8 | 104,3 | 80,3 |
| производство химических веществ и химических продуктов | 658,8 | 106,4 | 98,2 | 111,7 |
| производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии | 188,2 | 121,4 | 99,5 | 116,1 |
| производство резиновых и пластмассовых изделий | 228,9 | 95,5 | 100,1 | 101,1 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 310,7 | 102,4 | 95,2 | 109,6 |
| производство металлургическое | 998,4 | 89,1 | 104,9 | 94,0 |
| производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования | 821,6 | 118,3 | 124,4 | 116,2 |
| производство компьютеров, электронных и оптических изделий | 404,7 | 113,9 | 113,7 | 109,1 |
| производство электрического оборудования | 259,6 | 112,8 | 112,1 | 110,8 |
| производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки | 294,7 | 109,0 | 62,0 | 115,6 |
| производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов | 353,1 | 101,5 | 127,9 | 92,4 |
| производство прочих транспортных средств и оборудования | 510,3 | 138,3 | 133,7 | 129,3 |
| производство мебели | 63,1 | 109,8 | 103,1 | 114,5 |
| производство прочих готовых изделий | 61,4 | 112,0 | 111,2 | 120,7 |
| **обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха** | 1 426,3 | 116,8 | 118,6 | 113,6 |
| в том числе: | | | | |
| производство, передача и распределение электроэнергии | 1 039,4 | 116,6 | 106,9 | 115,0 |
| производство и распределение газообразного топлива | 197,3 | 116,8 | 150,7 | 111,1 |
| производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха | 189,7 | 118,4 | 190,4 | 108,2 |
| **водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений** | 207,9 | 104,8 | 101,4 | 99,3 |
| **строительство** | 1 508,1 | 117,4 | 89,9 | 115,0 |
| **торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов** | 12 569,8 | 102,5 | 102,3 | 102,8 |
| в том числе: | | | | |
| торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт | 1 222,0 | 93,1 | 106,4 | 87,5 |

# 1.3. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

**Индекс промышленного производства**[1] в октябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в январе-октябре 2025 г. - 101,0%.

Таблица 1

**ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА**

| | *В % к* | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | *соответствующему периоду предыдущего года* | *предыдущему периоду* | | *среднемесячному значению 2022 г.* | |
| | | *фактически* | *с исключением сезонного и календарного факторов*[2] | *фактически* | *с исключением сезонного и календарного факторов*[2] |
| **2024 г.** | | | | | |
| Январь | 105,5 | 81,3 | 102,0 | 100,0 | 106,8 |
| Февраль | 109,2 | 101,4 | 100,2 | 101,4 | 107,1 |
| Март | 104,8 | 108,8 | 101,5 | 110,4 | 108,7 |
| ***I квартал*** | ***106,4*** | ***90,2*** | | | |
| Апрель | 105,6 | 95,4 | 99,8 | 105,3 | 108,5 |
| Май | 106,7 | 101,0 | 101,3 | 106,3 | 109,9 |
| Июнь | 103,2 | 97,8 | 99,2 | 104,0 | 109,1 |
| ***II квартал*** | ***105,1*** | ***101,2*** | | | |
| ***I полугодие*** | ***105,8*** | | | | |
| Июль | 104,3 | 102,7 | 99,9 | 106,8 | 109,0 |
| Август | 103,5 | 101,4 | 100,5 | 108,3 | 109,6 |
| Сентябрь | 103,5 | 100,7 | 100,2 | 109,1 | 109,7 |
| ***III квартал*** | ***103,8*** | ***102,8*** | | | |
| ***Январь-сентябрь*** | ***105,1*** | | | | |
| Октябрь | 106,2 | 107,7 | 100,2 | 117,5 | 109,9 |
| ***Январь-октябрь*** | ***105,2*** | | | | |
| Ноябрь | 104,6 | 99,6 | 100,7 | 117,0 | 110,7 |
| Декабрь | 109,5 | 115,1 | 102,3 | 134,7 | 113,2 |
| ***IV квартал*** | ***106,8*** | ***113,8*** | | | |
| ***Год*** | ***105,6*** | | | | |
| **2025 г.** | | | | | |
| Январь | 100,9 | 75,0 | 95,8 | 101,0 | 108,4 |
| Февраль | 99,1 | 99,6 | 100,9 | 100,6 | 109,4 |

*1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.*

*2) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.*

| | В % к | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | соответствую-щему периоду предыдущего года | предыдущему периоду | | среднемесячному значению 2022 г. | |
| | | фактически | с исключением сезонного и календарного факторов[2] | фактически | с исключением сезонного и календарного факторов[2] |
| Март | 100,2 | 110,0 | 99,2 | 110,7 | 108,5 |
| ***I квартал*** | ***100,1*** | ***84,5*** | | | |
| Апрель | 101,3 | 96,5 | 101,2 | 106,8 | 109,7 |
| Май | 101,4 | 101,1 | 102,3 | 108,0 | 112,3 |
| Июнь | 101,9 | 98,3 | 98,5 | 106,1 | 110,6 |
| ***II квартал*** | ***101,6*** | ***102,7*** | | | |
| ***I полугодие*** | ***100,8*** | | | | |
| Июль | 100,7 | 101,5 | 99,5 | 107,7 | 110,0 |
| Август | 100,5 | 101,2 | 100,7 | 109,0 | 110,8 |
| Сентябрь | 100,3 | 100,6 | 99,1 | 109,7 | 109,7 |
| ***III квартал*** | ***100,5*** | ***101,7*** | | | |
| ***Январь-сентябрь*** | ***100,7*** | | | | |
| Октябрь | 103,1 | 110,7 | 103,0 | 121,4 | 113,0 |
| ***Январь-октябрь*** | ***101,0*** | | | | |



# 1.4. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО

## 1.4.1. Сельское хозяйство

**Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1 554,4 млрд рублей, в январе-октябре 2025 г. - 9 795,2 млрд рублей.

Таблица 1

**ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА**

| | *В % к* | |
|---|---|---|
| | *соответствующему периоду предыдущего года* | *предыдущему периоду* |
| **2024 г.** | | |
| *Январь* | 99,8 | 70,6 |
| Февраль | 101,8 | 127,1 |
| Март | 102,3 | 133,0 |
| ***I квартал*** | ***101,5*** | ***38,8*** |
| Апрель | 100,9 | 99,2 |
| Май | 99,5 | 104,7 |
| Июнь | 126,9 | 158,4 |
| ***II квартал*** | ***110,5*** | ***156,9*** |
| ***I полугодие*** | ***106,7*** | |
| Июль | 100,0 | 186,7 |
| Август | 83,3 | 137,6 |
| Сентябрь | 99,7 | 122,5 |
| ***III квартал*** | ***93,6*** | ***в 3,4р.*** |
| ***Январь-сентябрь*** | ***97,9*** | |
| Октябрь | 91,1 | 64,0 |
| ***Январь-октябрь*** | ***96,9*** | |
| Ноябрь | 94,6 | 44,6 |
| Декабрь | 95,6 | 54,2 |
| ***IV квартал*** | ***92,7*** | ***44,8*** |
| ***Год*** | ***96,7*** | |
| **2025 г.** | | |
| *Январь* | 101,3 | 74,8 |

| | В % к | |
|---|---|---|
| | *соответствующему периоду предыдущего года* | *предыдущему периоду* |
| Февраль | 100,3 | 125,8 |
| Март | 100,6 | 133,4 |
| ***I квартал*** | ***100,7*** | ***42,2*** |
| Апрель | 101,5 | 100,1 |
| Май | 101,4 | 104,6 |
| Июнь | 101,4 | 158,4 |
| ***II квартал*** | ***101,4*** | ***158,1*** |
| ***I полугодие*** | ***101,1*** | |
| Июль | 99,4 | 183,0 |
| Август | 106,1 | 146,9 |
| Сентябрь | 104,2 | 120,3 |
| ***III квартал*** | ***103,6*** | ***в 3,5р.*** |
| ***Январь-сентябрь*** | ***102,0*** | |
| Октябрь | 107,0 | 65,8 |
| ***Январь-октябрь*** | ***102,8*** | |




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

**Растениеводство.** На 1 ноября 2025 г. в целом по Российской Федерации зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены с 97,3% площадей, кукуруза на зерно - с 48,4%. Из технических культур подсолнечник убран с 78,7% посевов (84,4% на 1 ноября 2024 г.), сахарная свекла - с 77,0% (83,1%) площадей. Картофель выкопан с 94,5% площади посадки (92,6% на 1 ноября 2024 г.), овощи собраны с 90,9% посевов (92,8%).

В хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, намолочено 134,5 млн тонн зерна в первоначально оприходованном весе, 14,0 млн тонн семян подсолнечника, накопано 35,6 млн тонн сахарной свеклы, 18,5 млн тонн картофеля, собрано 12,6 млн тонн овощей. В текущем году зерна намолочено на 8,1% больше, чем год назад. Семян подсолнечника и сахарной свеклы получено меньше на 0,8% и 0,6% соответственно. Сбор картофеля увеличился на 8,5%, овощей уменьшился на 1,8% против уровня предыдущего года.

Таблица 2

**ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ПРОДУКТОВ РАСТЕНИЕВОДСТВА ПО КАТЕГОРИЯМ СЕЛЬХОЗПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ**
**на 1 ноября 2025 года**

млн тонн

| | *Хозяйства всех категорий* | *В том числе* | | | *Справочно хозяйства всех категорий на 1 ноября 2024 г.* |
|---|---|---|---|---|---|
| | | *сельхозорганизации* | *крестьянские (фермерские) хозяйства*[1] | *хозяйства населения* | |
| **Зерновые и зернобобовые культуры** (включая кукурузу) в первоначально оприходованном весе | **134,5** | **94,3** | **38,6** | **1,6** | **124,5** |
| в % к хозяйствам всех категорий | 100 | 70,1 | 28,7 | 1,2 | |
| **Семена подсолнечника** | **14,0** | **8,8** | **5,1** | **0,1** | **14,2** |
| в % к хозяйствам всех категорий | 100 | 62,7 | 36,8 | 0,5 | |
| **Сахарная свекла** | **35,6** | **31,9** | **3,7** | **0,0** | **35,9** |
| в % к хозяйствам всех категорий | 100 | 89,7 | 10,3 | 0,0 | |
| **Картофель** | **18,5** | **4,8** | **2,9** | **10,8** | **17,1** |
| в % к хозяйствам всех категорий | 100 | 26,0 | 15,6 | 58,4 | |
| **Овощи** | **12,6** | **3,5** | **2,9** | **6,2** | **12,8** |
| в % к хозяйствам всех категорий | 100 | 28,1 | 23,0 | 48,9 | |

*1) Включая индивидуальных предпринимателей.*

Как и в предыдущие годы основная доля зерна (70,1%), сахарной свеклы (89,7%) и подсолнечника (62,7%) выращена в сельхозорганизациях; картофеля (58,4%) и овощей (48,9%) - в хозяйствах населения. В крестьянских (фермерских) хозяйствах собрано 28,7% от общего сбора зерна, семян подсолнечника - 36,8%, сахарной свеклы - 10,3%, картофеля - 15,6%, овощей - 23,0%.

Под урожай будущего года **озимые на зерно** в сельхозорганизациях на 1 ноября 2025 г. посеяны на 9,1 млн гектаров, что на 8,2% меньше, чем в предыдущем году. **Зябь вспахана** на 13,9 млн гектаров против 15,7 млн гектаров на эту же дату в 2024 году.

**Животноводство.** На конец октября 2025 г. **поголовье** крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 16,4 млн голов (на 3,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,2 млн (на 3,6% меньше), свиней - 29,1 млн (на 1,8% больше), овец и коз - 19,0 млн голов (на 5,8% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,3% поголовья крупного рогатого скота, 5,1% свиней, 43,9% овец и коз (на конец октября 2024 г. - соответственно 38,3%, 5,9%, 44,6%).

***Отдельные показатели социально-экономического развития Ивановской области в январе-октябре 2025 года.***[3]

# I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| | 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», «Обрабатывающие производства», «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*

[3] *https://37.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/12__2025.pdf*

# II. ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

## ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в действующих ценах

| | *Январь – октябрь 2025г. млн рублей* | *Январь-октябрь 2025г. в % к январю-октябрю 2024г.* |
|---|---|---|
| **Всего** | **909244,1** | **107,2** |
| из них: | | |
| **сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство** | 15261,3 | 101,8 |
| в том числе: | | |
| растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях | 13474,2 | 102,7 |
| лесоводство и лесозаготовки | 1785,9 | 95,5 |
| рыболовство и рыбоводство | 1,1 | 51,6 |
| **добыча полезных ископаемых** | 1572,5 | 99,8 |
| из нее: | | |
| добыча прочих полезных ископаемых | 1572,5 | 99,8 |
| **обрабатывающие производства** | 320839,5 | 97,5 |
| из них: | | |
| производство пищевых продуктов | 13653,1 | 76,7 |
| производство напитков | 8229,7 | 112,9 |
| производство табачных изделий | …[1)] | …[1)] |
| производство текстильных изделий | 129482,1 | 106,7 |
| производство одежды | 27870,4 | 95,8 |
| производство кожи и изделий из кожи | 108,6 | 51,3 |
| обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения | 11362,6 | 93,2 |
| производство бумаги и бумажных изделий | 730,9 | 114,8 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 5488,0 | 105,0 |
| производство кокса и нефтепродуктов | - | - |
| производство химических веществ и химических продуктов | 10321,3 | 109,0 |
| производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях | 1614,4 | 115,4 |
| производство резиновых и пластмассовых изделий | 10971,6 | 105,9 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 6630,2 | 112,3 |
| производство металлургическое | 19501,1 | 78,7 |
| производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования | 13594,2 | 105,8 |

| | *Январь – октябрь 2025г. млн рублей* | *Январь-октябрь 2025г. в % к январю-октябрю 2024г.* |
|---|---|---|
| производство компьютеров, электронных и оптических изделий | 17653,6 | 74,2 |
| производство электрического оборудования | 4148,3 | 78,2 |
| производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки | 19707,3 | 99,3 |
| производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов | 3412,5 | 59,7 |
| производство прочих транспортных средств и оборудования | …[1)] | …[1)] |
| производство мебели | 10534,3 | 98,7 |
| производство прочих готовых изделий | 2004,4 | 109,1 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 3787,2 | 112,7 |
| **обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха** | 54639,3 | 109,7 |
| в том числе: производство, передача и распределение электроэнергии | 28958,9 | 115,2 |
| производство и распределение газообразного топлива | 12253,7 | 107,3 |
| производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха | 13426,7 | 101,4 |
| **водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений** | 9309,6 | 100,2 |
| **строительство** | 41082,8 | 111,7 |
| **торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов** | 350321,3 | 105,9 |
| в том числе: торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт | 30777,6 | 188,0 |
| торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами | 196806,7 | 96,1 |
| торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами | 122737,0 | 112,0 |
| **транспортировка и хранение** | 47505,3 | 246 |
| в том числе: деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта | 14126,7 | 113,6 |
| в том числе: деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские перевозки | …[1)] | …[1)] |
| деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки | 4039,8 | 107,0 |
| деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта | 2532,3 | 117 |
| деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам | 7530,4 | 116,5 |

| | *Январь – октябрь 2025г. млн рублей* | *Январь-октябрь 2025г. в % к январю-октябрю 2024г.* |
|---|---|---|
| деятельность трубопроводного транспорта | …[1)] | …[1)] |
| деятельность водного транспорта | 115,5 | 93,8 |
| складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность | 32019,3 | 590,3 |
| деятельность почтовой связи и курьерская деятельность | 1243,9 | 93,8 |
| **деятельность гостиниц и предприятий общественного питания** | 7153,9 | 122,9 |
| в том числе: деятельность по предоставлению мест для временного проживания | 919,6 | 161,7 |
| деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков | 6234,4 | 118,8 |
| **деятельность в области информации и связи** | 13157,2 | 113,8 |
| из нее: деятельность издательская | 188,8 | 113,3 |
| деятельность в сфере телекоммуникаций | 8484,1 | 106,2 |
| разработка компьютерного программного обеспечения, консультационные услуги в данной области и другие сопутствующие услуги | 3170,1 | 84,3 |
| деятельность в области информационных технологий | 890,4 | 185,9 |
| **деятельность по операциям с недвижимым имуществом** | 14522,7 | 152,9 |
| **деятельность профессиональная, научная и техническая** | 10766,7 | 107,7 |
| из нее научные исследования и разработки | 752,9 | 61,0 |
| **деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги** | 7848,6 | 117,5 |
| **образование** | 2817,8 | 104,6 |
| **деятельность в области здравоохранения и социальных услуг** | 8473,9 | 122,1 |
| из нее деятельность в области здравоохранения | 7971,7 | 122,8 |
| **деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений** | 1386,7 | 115,8 |

[1)] Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учёте и системе государственной статистики в Российской Федерации» (п.5 ст.4, ч.1 ст.9).

*Социально-экономическое развитие Ивановской области можно признать, как «хорошее». Серьезные риски, способные повлиять на стоимость объекта оценки, не выявлены*.

## 7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:517 с оборудованием (электрическим котлом 41720), назначение: нежилое, площадь: 316,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103;
- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:518, назначение: нежилое, площадь: 43,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных -, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а;
- Земельный участок с кадастровым номером: 37:02:010405:130, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь 9374 кв.м, адрес: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103

относится к сегменту рынка нежилых зданий офисного (свободного) назначения на территории Ивановской области.

## 7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Проведем анализ рынка недвижимости по сегменту рынка, к которому относится объект оценки.

Оценщик проанализировал и использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГКРФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст.435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На основании вышеизложенного, выявлены предложения о продажи объектов недвижимости, данные о которых приведены ниже.

Предложения о продаже объектов недвижимости:

| № п/п | Местоположение | Источник информации | Цена, руб. | Цена за 1 кв.м., руб. | Общая площадь, кв. м. | Дата предложения |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ивановская обл., Иваново, ул. Дзержинского, 3 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_223.2_m_4469120884?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwcGFPbEhpZmFpZFVidkN5Ijt9dzL9YT8AAAA | 15 000 000 | 75 000 | 200,0 | 09.12.2025 |
| 2 | Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул. | https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_7744263764?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBZzdYenkwR2lwck1TMm9zIjt9gRLGSj8AAAA | 1 460 000 | 8 957 | 163,0 | 05.12.2025 |
| 3 | Ивановская обл., Иваново, ул. Колесанова, 11/2 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1001.5_m_2796352917?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHZVE5dG11ZEF5Y2gxZjFyIjt9CXCYsj8AAAA | 70 000 000 | 69 895 | 1001,5 | 02.02.2026 |
| 4 | Ивановская обл., Ивановский р-н, Богданихское сельское поселение, д. Калачево, 33 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_223.2_m_4469120884?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwcGFPbEhpZmFpZFVidkN5Ijt9dzL9YT8AAAA | 19 900 000 | 89 158 | 223,2 | 02.02.2026 |
| 5 | Ивановская обл., Иваново, 6-я Ефремковская ул., 23 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_400_m_4405238229?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHZVE5dG11ZEF5Y2gxZjFyIjt9CXCYsj8AAAA | 5 500 000 | 13 750 | 400,0 | 02.02.2026 |
| 6 | обл Ивановская, м.р-н Верхнеландеховский, с.п. Мытское, с Мыт, ул Восточная, дом 78 | https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000015500000000056_1/(lotInfo:info)?fromRec=false | 1 382 812,5 | 9 663 | 143,1 | 20.01.2025 |
| 7 | Ивановская обл., Иваново, ул. Дзержинского, 3 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_tsentr_ivanovo_200_m_7760980788?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHZVE5dG11ZEF5Y2gxZjFyIjt9CXCYsj8AAAA | 15 000 000 | 75 000 | 200,0 | 09.12.2025 |
| 8 | Ивановская обл., Иваново, пл. Генкиной, | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznache | 70 000 000 | 74 428 | 940,5 | 16.12.2025 |

| № п/п | Местоположение | Источник информации | Цена, руб. | Цена за 1 кв.м., руб. | Общая площадь, кв. м. | Дата предложения |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | niya_940.5_m_7309163880?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLSno1Qkh5ZnZ2RGFvNEk2Ijt9zWOF8j8AAAA | | | | |
| 9 | Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1 | https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_p.paleh_69.7_m_3708536148?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJObzlzTVI5QjRGZGE0cFpEIjt9TxJ8dz8AAAA | 687 177 | 9 859 | 69,7 | 16.12.2025 |
| 10 | Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 31А | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_560_m_7220452448?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKSmVkNlhUSE12c3BvdWtyIjt9N4o85z8AAAA | 42 000 000 | 75 000 | 560,0 | 08.12.2025 |
| 11 | Ивановская обл., Иваново, ул. Куконковых, 104 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_9957_m_2030630334?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLSno1Qkh5ZnZ2RGFvNEk2Ijt9zWOF8j8AAAA | 380 000 000 | 38 164 | 9957,0 | 12.12.2025 |

## 7.4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

Анализируя рынок нежилой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах жилой недвижимости:

- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- условия рынка (изменение цен во времени (дата продажи, предложения));
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
  - площадь объекта;
  - этажность;
  - техническое состояние объекта.

На стоимость недвижимости оказывает влияние местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

## 7.5. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

**Ценообразующие факторы для объектов офисного назначения**

***1. Передаваемые права*** Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

***2. Условия финансирования*** Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

***3. Условия продажи*** Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

***4. Условия рынка (сделка/предложение)*** Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

***5. Фактор времени продажи.*** Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

***6. Местоположение.*** Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

***7. Тип объекта.*** Объекты-аналоги должны соответствовать тому же типу объектов недвижимости, что и Объект оценки. Например, если необходимо определить стоимость нежилого помещения, то и в качестве аналогов необходимо подбирать объекты соответствующего типа. На оценку рыночной стоимости недвижимости также влияет такой фактор как тип здания, т.е. отдельно стоящее здание либо встроенное помещение. Если Объект оценки отличен от объектов-аналогов, есть необходимость внесения соответствующих корректировок.

***8. Назначение. Использование.*** При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал после продажи используется как крытая автостоянка. В этом случае цена продажи может быть выше, чем рыночная стоимость спортивного комплекса. Для определения возможного использования Объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

***9. Состояние отделки.*** На стоимость оказывает влияние состояние отделки, а именно: комфортный ремонт, типовой ремонт, требует капитального ремонта, требует косметического ремонта.

***10. Физическое состояние объекта.*** Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ.

Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

***11. Площадь объекта.*** Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

**ВЫВОД**

Анализ рынка предложений свидетельствует о том, что стоимость за 1 кв. м. нежилых помещений и зданий офисного (свободного) назначения может находиться в диапазоне от 8 957 – 89 158 руб., без учета введенных корректировок.

Источники информации, используемые при составлении данного раздела:

http://www. avito.ru,

https://www.cian.ru/

и др.

## 8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

*Физическая возможность:* рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

*Правомочность:* рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

*Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):* рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

**Заключение о наиболее эффективном использовании:**

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование по назначению.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 9.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Согласно федеральному закону [1] под рыночной стоимостью объекта оценки 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:

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Общие понятия, используемые в оценке, приведены в федеральном стандарте оценки Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки:

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО I).

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 (п. 7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

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 (п. 9 ФСО I).

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 (п. 10 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО I).

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (п. 22б ФСО-7).

Дополнительно в федеральном стандарте оценки (ФСО−7) приведено уточнение понятия объекта аналога при оценке объектов недвижимости - «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».

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. (п. 4 ФСО V).

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. (п. 11 ФСО V).

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. (п. 24 ФСО V).

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Основные этапы процесса оценки (Раздел I ФСО III):

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. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

## 9.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

### 9.2.1. Обзор подходов

**Сравнительный подход**

Согласно п. 4 ФСО V, 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).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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. При этом 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.

**Доходный подход**

Согласно п. 11 ФСО V, Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1. способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
2. степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Основные этапы доходного подхода:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока.
    - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
    - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

**Затратный подход**

Согласно п. 24 ФСО V, Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1.расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2.определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3.вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

## 9.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ

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 с учетом факторов, указанных в п. 2 ФСО V. 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.

Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях.

## 9.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Руководствуясь п. 2 ФСО V: «При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.», мы пришли к выводу:

1.Согласно п.24 ФСО V: *«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».* 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.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении

Объекта оценки.

2. В соответствии с п. 11 ФСО V: *«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»*.

На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтверждённая заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки, применение доходного подхода не представляется возможным.

Таким образом, в рамках данного отчета оценщик отказался от применения доходного подхода.

3. В соответствии с п. 4 ФСО V: «*Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений»*.

В процессе настоящей оценки рыночная стоимость объекта оценки может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже аналогичных объектов недвижимости.

Таким образом, учитывая все особенности сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, оценщик пришел к выводу, что целесообразно применять метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

С учетом имеющейся доступной и достоверной информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, в рамках данного отчёта применяется метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход — основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода — это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный Объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие стоимости необходимо отличать от понятия цены и издержек (затрат). Цена — это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный Объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) — это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного Объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости Объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купли-продажи, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

*Определение рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:517 с оборудованием (электрическим котлом 41720), назначение: нежилое, площадь: 316,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103*

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

- Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей

последовательности:

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Выбор объектов-аналогов

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым. При проведении анализа рынка оценщиком было выявлено 8 объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации веб-сайтов агентств недвижимости позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки используются объекты № № 2, 6, 9 как наиболее сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам, таким как: техническое состояние, состояние отделки, площадь объекта, тип объекта.

**Выбор объектов-аналогов**

| Показатели | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
|---|---|---|---|
| Источник информации | https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_7744263764?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBZzdYenkwR2lwck1TMm9zIjt9gRLGSj8AAAA | https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000015500000000056_1/(lotInfo:info)?fromRec=false | https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_p.paleh_69.7_m_3708536148?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJObzlzTVI5QjRGZGE0cFpEIjt9TxJ8dz8AAAA |
| Дата предложения | 05.12.2025 | 20.01.2025 | 16.12.2025 |
| Тип объекта | Нежилое здание на земельном участке | Нежилое здание на земельном участке | Нежилое здание |
| Адрес | Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул. | обл Ивановская, м.р-н Верхнеландеховский, с.п. Мытское, с Мыт, ул Восточная, дом 78 | Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1 |
| Назначение | Свободного назначения | Свободного назначения | Свободного назначения |
| Состояние отделки | требует капитального ремонта | требует капитального ремонта | требует капитального ремонта |
| Техническое состояние | удовлетворительное несовременное эксплуатируемое | условно-удовлетворительное | условно-удовлетворительное |
| Цена предложения, руб. | 1 460 000 | 1 382 812,50 | 687 177 |
| Площадь общая, кв.м | 163,0 | 143,1 | 69,7 |
| Цена 1 кв.м предложения, руб. | 8 957 | 9 663 | 9 859 |

**Информация, не представленная в объявлениях, получена Оценщиком в ходе интервьюирования собственников (представителей, продавцов) данных объектов.*

Выбор элементов и единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц

сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

***За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м.***

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

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Введение и обоснование шкалы корректировок

***1. Передаваемые права.*** Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от прав объекта оценки, следовательно, корректировка не вводится.

***2. Условие финансирования.*** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены. В рамках настоящей оценки условия оплаты объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, в связи, с чем влияние данного фактора на стоимость объекта оценки исключается.

***3. Условия продажи.*** Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения, корректировка не требуется.

***4. Условия рынка (сделка/предложение).*** Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ [1] |
|---|---|---|---|---|
| | **А. При продаже объектов** | | | |
| 1 | **Торговых** помещений и зданий с земельным участком | 0,94 | 0,98 | **0,96** |
| 2 | **Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком | 0,88 | 0,97 | **0,94** |
| 3 | **Складских** помещений и зданий с земельным участком | 0,91 | 0,97 | **0,95** |
| 4 | **Производственных** помещений и зданий с земельным участком | 0,86 | 0,95 | **0,92** |

**Источник информации – Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda*

Объект аналог № 2 является ценой уже совершенной сделки, для него корректировка на торг не вводится. Для объектов аналогов №1,3 корректировка составит 0,94, среднее значение для общественных зданий.

***5. Фактор времени продажи.*** Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

| | Объекты общественного назначения | | | |
|---|---|---|---|---|
| 13 | **Административные (офисные)** помещения и здания | 5 | 23 | **9** |
| 14 | **Коммунально-бытовые** здания и помещения | 5 | 28 | **11** |
| 15 | **Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации) | 8 | 26 | **13** |
| 16 | **Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные) | 5 | 15 | **7** |
| 17 | **Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов) | 4 | 13 | **6** |
| 18 | **Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке | 7 | 17 | **10** |
| 19 | Придорожные гостиницы, мотели | 4 | 14 | **7** |
| 20 | **Базы отдыха, санатории** | 9 | 20 | **12** |
| 21 | **Автосалоны** (капитальные здания) | 6 | 16 | **8** |
| 22 | **Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения | 4 | 11 | **5** |

**Источник информации – Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3771-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda*

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась.

Срок ликвидности для офисных помещений и зданий составляет 5 - 23 месяцев (в среднем 9 месяцев). Согласно калькулятору инфляции, введем корректировку для объекта аналога №2.




| ***Наименование*** | ***Объект оценки*** | ***Аналог № 1*** | ***Аналог № 2*** | ***Аналог № 3*** |
|---|---|---|---|---|
| Характеристика | **02.02.2026** | **05.12.2025** | **20.01.2025** | **16.12.2025** |
| Корректировка | | 1,00 | 1,0526 | 1,00 |

***6. Местоположение.*** Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено.

***7. Материал стен.*** В случае отличия материала стен объекта оценки от материала стен аналогов, необходимо введение корректировки.

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено.

***8. Техническое состояние.*** Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов является физический износ.

Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Степень физического износа здания влияет на его потребительские качества и, как следствие, на его рыночную стоимость.

| № | Общая оценка состояния | Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Отличное современное востребованное рынком | Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | | | 1,00 |
| 2 | Хорошее современное востребованное рынком | Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | 0,89 | 0,99 | **0,94** |
| 3 | Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое | Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием | 0,74 | 0,84 | **0,79** |
| 4 | Условно-удовлетворительное | Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания | 0,38 | 0,73 | **0,51** |

** Источник информации – Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3783-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2025-goda*

| ***Наименование*** | ***Объект оценки*** | ***Аналог № 1*** | ***Аналог № 2*** | ***Аналог № 3*** |
|---|---|---|---|---|
| Характеристика | **условно-удовлетворительное** | **удовлетворительное несовременное эксплуатируемое** | **условно-удовлетворительное** | **условно-удовлетворительное** |
| Корректировка | | 0,99 (0,73/0,74) | 1,00 | 1,00 |

***9. Площадь.*** Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

| назначение | К торм (n) | $R^2$ коэффициент детерминации |
|---|---|---|
| Общественные здания и помещения | - 0,17 | 0,759 |
| Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения | - 0,26 | 0,633 |

** Источник информации – Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2025-goda*

Коэффициент торможения принят в размере -0,17, корректировки составят:

| ***Наименование*** | ***Объект оценки*** | ***Аналог № 1*** | ***Аналог № 2*** | ***Аналог № 3*** |
|---|---|---|---|---|
| Характеристика | **316,2** | **163,0** | **143,1** | **69,7** |
| Корректировка | | 0,89 | 0,87 | 0,77 |

***10. Тип объекта.*** На стоимость объекта влияет такой ценообразующий фактор как тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено.

***11. Состояние отделки.*** На стоимость оказывает влияние состояние отделки, а именно: объект без ремонта; объект, требующий косметического ремонта; объект со стандартным ремонтом; объект с ремонтом «люкс».

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

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

Шилина Светлана Геннадьевна Никитер

** Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г.)*

| ***Наименование*** | ***Объект оценки*** | ***Аналог № 1*** | ***Аналог № 2*** | ***Аналог № 3*** |
|---|---|---|---|---|
| Характеристика | **требует капитального ремонта** | **требует капитального ремонта** | **требует капитального ремонта** | **требует капитального ремонта** |
| Корректировка | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

***12. Доля стоимости земельного участка.*** Полученная стоимость является стоимостью единого объекта недвижимости (ЕОН). В состав объектов оценки входят право на земельный участок, отведенный под гараж.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских и поселковых территориях, как правило, застроенных очень плотно.

стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2025 года

ности земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Назначение объектов, расположенных на участках | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные** здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,11 | 0,24 | **0,15** |
| 2 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных **особо ценных землях**, в том числе с пересеченной местностью | 0,16 | 0,28 | **0,20** |
| 3 | **Складские и производственные** здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,06 | 0,20 | **0,12** |

**Источник информации – Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3801-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda*

На основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт доля стоимости земли в стоимости офисных зданий находится в интервале 0,11 до 0,24. Для расчетов принято значение 0,15.

Наличие земельного участка:

| ***Наименование*** | ***Объект оценки*** | ***Аналог № 1*** | ***Аналог № 2*** | ***Аналог № 3*** |
|---|---|---|---|---|
| Характеристика | **есть** | **есть** | **есть** | **нет** |
| Корректировка | | 1,00 | 1,00 | 1,18 (1,00/0,85) |

***Обоснование весовых коэффициентов.*** Поскольку информация об объектах аналогах вызывает одинаковое доверие Оценщик считает возможным присвоить всем объектам аналогам вес равный 1/3.

| **Показатели** | **Объект оценки** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** |
|---|---|---|---|---|
| Наименование объекта | Нежилое здание на земельном участке | Нежилое здание на земельном участке | Нежилое здание на земельном участке | Нежилое здание |
| Цена предложения, руб. | - | 1 460 000 | 1 382 812,50 | 687 177 |
| Общая площадь объекта | 316,2 | 163,0 | 143,1 | 69,7 |
| Стоимость 1 кв.м., рублей | - | 8 957 | 9 663 | 9 859 |
| **Передаваемые права** | **Право собственности** | **Право собственности** | **Право собственности** | **Право собственности** |
| Корректировка на дату продажи | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 957 | 9 663 | 9 859 |
| **Условия финансирования** | **Типичные** | **Типичные** | **Типичные** | **Типичные** |
| Корректировка на дату продажи | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 957 | 9 663 | 9 859 |
| **Условия продажи** | **Рыночные** | **Рыночные** | **Рыночные** | **Рыночные** |
| Корректировка на дату продажи | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 957 | 9 663 | 9 859 |
| **Дата продажи** | **02.02.2026** | **05.12.2025** | **20.01.2025** | **16.12.2025** |
| Корректировка на дату продажи | - | 1,00 | 1,0526 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 957 | 10 171 | 9 859 |
| **Торг** | **-** | **Возможен** | **Торга нет** | **Возможен** |
| Корректировка на уторгование | - | 0,940 | 1,000 | 0,940 |
| Цена после | - | 8 420 | 10 171 | 9 267 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| корректировки, рублей | | | | |
| **Местоположение** | **Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103** | **Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул.** | **обл Ивановская, м.р-н Верхнеландеховский, с.п. Мытское, с Мыт, ул Восточная, дом 78** | **Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1** |
| Корректировка на местоположение | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 420 | 10 171 | 9 267 |
| **Материал стен** | **капитальные** | **капитальные** | **капитальные** | **капитальные** |
| Корректировка на материал стен | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 420 | 10 171 | 9 267 |
| **Назначение/использование** | **Свободного назначения** | **Свободного назначения** | **Свободного назначения** | **Свободного назначения** |
| Корректировка на материал стен | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 420 | 10 171 | 9 267 |
| **Техническое состояние** | **условно-удовлетворительное** | **удовлетворительное несовременное эксплуатируемое** | **условно-удовлетворительное** | **условно-удовлетворительное** |
| Корректировка на техническое состояние | **-** | 0,99 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | **-** | 8 336 | 10 171 | 9 267 |
| **Состояние отделки** | **требует капитального ремонта** | **требует капитального ремонта** | **требует капитального ремонта** | **требует капитального ремонта** |
| Корректировка на техническое состояние | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 336 | 10 171 | 9 267 |
| **Площадь объекта** | **316,2** | **163,0** | **143,1** | **69,7** |
| Корректировка на площадь | **-** | 0,89 | 0,87 | 0,77 |
| Цена после корректировки, рублей | **-** | 7 419 | 8 849 | 7 136 |
| **Наличие земельного участка** | **есть** | **есть** | **есть** | **нет** |
| Корректировка на площадь | | 1,00 | 1,00 | 1,18 |
| Цена после корректировки, рублей | | 7 419 | 8 849 | 8 420 |
| Весовые коэффициенты | - | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| Стоимость 1 кв. м, рублей | 8 229 | | | |
| Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. | 2 602 010 | | | |
| **Доля стоимости земельного участка (15%), руб.** | **390 302** | | | |
| **Стоимость здания без земельного участка, с учетом НДС, руб.** | **2 211 708** | | | |

*Определение рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:518, назначение: нежилое, площадь: 43,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных -, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а*

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

- Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

5. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
6. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
7. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
8. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Выбор объектов-аналогов

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым. При проведении анализа рынка оценщиком было выявлено 8 объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации веб-сайтов агентств недвижимости позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки используются объекты № № 2, 6, 9 как наиболее сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам, таким как: техническое состояние, состояние отделки, площадь объекта, тип объекта.

**Выбор объектов-аналогов**

| Показатели | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
|---|---|---|---|
| Источник информации | https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_7744263764?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBZzdYenkwR2lwck1TMm9zIjt9gRLGSj8AAAA | https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000015500000000056_1/(lotInfo:info)?fromRec=false | https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_p.paleh_69.7_m_3708536148?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJObzlzTVI5QjRGZGE0cFpEIjt9TxJ8dz8AAAA |
| Дата предложения | 05.12.2025 | 20.01.2025 | 16.12.2025 |
| Тип объекта | Нежилое здание на земельном участке | Нежилое здание на земельном участке | Нежилое здание |
| Адрес | Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул. | обл Ивановская, м.р-н Верхнеландеховский, с.п. Мытское, с Мыт, ул Восточная, дом 78 | Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1 |
| Назначение | Свободного назначения | Свободного назначения | Свободного назначения |
| Состояние отделки | требует капитального ремонта | требует капитального ремонта | требует капитального ремонта |
| Техническое состояние | удовлетворительное несовременное эксплуатируемое | условно-удовлетворительное | условно-удовлетворительное |
| Цена предложения, руб. | 1 460 000 | 1 382 812,50 | 687 177 |
| Площадь общая, кв.м | 163,0 | 143,1 | 69,7 |
| Цена 1 кв.м предложения, руб. | 8 957 | 9 663 | 9 859 |

**Информация, не представленная в объявлениях, получена Оценщиком в ходе интервьюирования собственников (представителей, продавцов) данных объектов.*

Выбор элементов и единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

***За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м.***

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

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Введение и обоснование шкалы корректировок

***1. Передаваемые права.*** Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от прав объекта оценки, следовательно, корректировка не вводится.

***2. Условие финансирования.*** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены. В рамках настоящей оценки условия оплаты объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, в связи, с чем влияние данного фактора на стоимость объекта оценки исключается.

***3. Условия продажи.*** Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства.

Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения, корректировка не требуется.

***4. Условия рынка (сделка/предложение).*** Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ [1] |
|---|---|---|---|---|
| | **А. При продаже объектов** | | | |
| 1 | **Торговых** помещений и зданий с земельным участком | 0,94 | 0,98 | **0,96** |
| 2 | **Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком | 0,88 | 0,97 | **0,94** |
| 3 | **Складских** помещений и зданий с земельным участком | 0,91 | 0,97 | **0,95** |
| 4 | **Производственных** помещений и зданий с земельным участком | 0,86 | 0,95 | **0,92** |

**Источник информации – Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda*

Объект аналог № 2 является ценой уже совершенной сделки, для него корректировка на торг не вводится. Для объектов аналогов №1,3 корректировка составит 0,95, среднее значение для складских зданий.

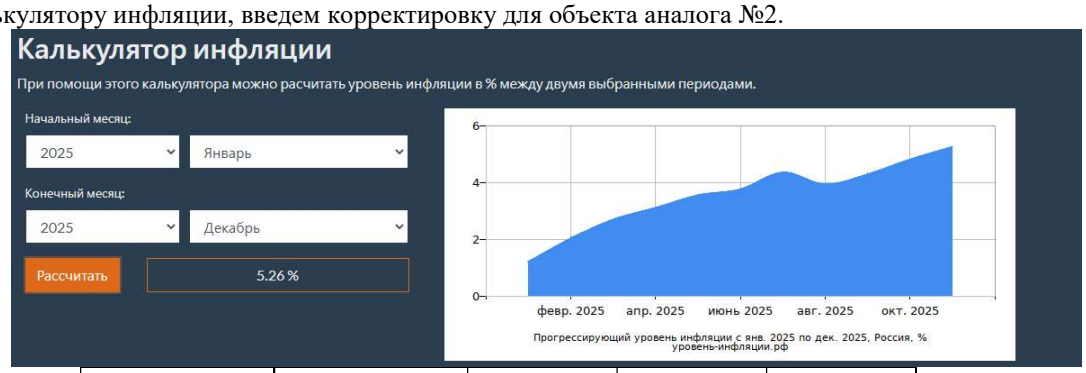
***5. Фактор времени продажи.*** Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ [2] |
|---|---|---|---|---|
| | Объекты производственного назначения | | | |
| 1 | **Производственные** здания и помещения | 8 | 20 | **13** |
| 2 | **Складские** здания и помещения отапливаемые | 4 | 15 | **8** |
| 3 | Складские здания и помещения неотапливаемые | 4 | 16 | **9** |
| 4 | **Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей) | 5 | 20 | **10** |
| 5 | **Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения | 4 | 14 | **7** |
| 6 | **Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием | 4 | 11 | **6** |
| 7 | **Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС) | 7 | 31 | **14** |

**Источник информации – Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3771-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda*

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась.

Срок ликвидности для складских помещений и зданий составляет 4-15 месяцев (в среднем 8 месяцев). Согласно калькулятору инфляции, введем корректировку для объекта аналога №2.




| ***Наименование*** | ***Объект оценки*** | ***Аналог № 1*** | ***Аналог № 2*** | ***Аналог № 3*** |
|---|---|---|---|---|
| Характеристика | **02.02.2026** | **05.12.2025** | **20.01.2025** | **16.12.2025** |
| Корректировка | | 1,00 | 1,0526 | 1,00 |

***6. Местоположение.*** Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено.

***7. Материал стен.*** В случае отличия материала стен объекта оценки от материала стен аналогов, необходимо введение корректировки.

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено.

***8. Техническое состояние.*** Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов является физический износ.

Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Степень физического износа здания влияет на его потребительские качества и, как следствие, на его рыночную стоимость.

| № | Общая оценка состояния | Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Отличное современное востребованное рынком | Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | | | 1,00 |
| 2 | Хорошее современное востребованное рынком | Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | 0,89 | 0,99 | **0,94** |
| 3 | Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое | Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием | 0,74 | 0,84 | **0,79** |
| 4 | Условно-удовлетворительное | Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания | 0,38 | 0,73 | **0,51** |

** Источник информации – Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3783-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2025-goda*

| ***Наименование*** | ***Объект оценки*** | ***Аналог № 1*** | ***Аналог № 2*** | ***Аналог № 3*** |
|---|---|---|---|---|
| Характеристика | **условно-удовлетворительное** | **удовлетворительное несовременное эксплуатируемое** | **условно-удовлетворительное** | **условно-удовлетворительное** |
| Корректировка | | 0,99 (0,73/0,74) | 1,00 | 1,00 |

***9. Площадь.*** Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

***Усредненные данные по России***

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости**

Таблица 162. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России.

| Площадь, кв.м | | аналог <300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | 10000-20000 | >20000 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| объект оценки | <300 | **1,00** | 1,11 | 1,18 | 1,38 | 1,51 | 1,63 | 1,73 |
| | 300-500 | 0,90 | **1,00** | 1,07 | 1,24 | 1,36 | 1,47 | 1,56 |
| | 500-1000 | 0,85 | 0,94 | **1,00** | 1,16 | 1,28 | 1,38 | 1,46 |
| | 1000-5000 | 0,73 | 0,81 | 0,86 | **1,00** | 1,10 | 1,18 | 1,26 |
| | 5000-10000 | 0,66 | 0,73 | 0,78 | 0,91 | **1,00** | 1,08 | 1,15 |
| | 10000-20000 | 0,61 | 0,68 | 0,73 | 0,85 | 0,93 | **1,00** | 1,06 |
| | >20000 | 0,58 | 0,64 | 0,68 | 0,79 | 0,87 | 0,94 | **1,00** |

** Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г.)*

| ***Наименование*** | ***Объект оценки*** | ***Аналог № 1*** | ***Аналог № 2*** | ***Аналог № 3*** |
|---|---|---|---|---|
| Характеристика | **43,2** | **163,0** | **143,1** | **69,7** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Корректировка | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

***10. Тип объекта.*** На стоимость объекта влияет такой ценообразующий фактор как тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено.

***11. Состояние отделки.*** На стоимость оказывает влияние состояние отделки, а именно: объект без ремонта; объект, требующий косметического ремонта; объект со стандартным ремонтом; объект с ремонтом «люкс».

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено.

***12. Доля стоимости земельного участка.*** Полученная стоимость является стоимостью единого объекта недвижимости (ЕОН). В состав объектов оценки входят право на земельный участок, отведенный под гараж.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских и поселковых территориях, как правило, застроенных очень плотно.

стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2025 года

ности земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Назначение объектов, расположенных на участках | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные** здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,11 | 0,24 | **0,15** |
| 2 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных **особо ценных землях**, в том числе с пересеченной местностью | 0,16 | 0,28 | **0,20** |
| 3 | **Складские и производственные** здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,06 | 0,20 | **0,12** |

**Источник информации – Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3801-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda*

На основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт доля стоимости земли в стоимости складских зданий находится в интервале 0,06 до 0,20. Для расчетов принято значение 0,12.

Наличие земельного участка:

| ***Наименование*** | ***Объект оценки*** | ***Аналог № 1*** | ***Аналог № 2*** | ***Аналог № 3*** |
|---|---|---|---|---|
| Характеристика | **есть** | **есть** | **есть** | **нет** |
| Корректировка | | 1,00 | 1,00 | 1,14 (1,00/0,88) |

***13. Назначение частей.***

Таблица 451. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Назначение частей производственно-складского комплекса», усредненные по городам России.

| Удельная цена | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ПС часть | АО часть | бытовая часть |
| объект оценки | ПС часть | **1,00** | 0,70 | 0,83 |
| | АО часть | 1,43 | **1,00** | 1,18 |
| | бытовая часть | 1,21 | 0,85 | **1,00** |

** Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г.)*

| ***Наименование*** | ***Объект оценки*** | ***Аналог № 1*** | ***Аналог № 2*** | ***Аналог № 3*** |
|---|---|---|---|---|
| Характеристика | **пс часть** | **ао часть** | **ао часть** | **ао часть** |
| Корректировка | | 0,70 | 0,70 | 0,70 |

***Обоснование весовых коэффициентов.*** Поскольку информация об объектах аналогах вызывает одинаковое доверие Оценщик считает возможным присвоить всем объектам аналогам вес равный 1/3.

| **Показатели** | **Объект оценки** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** |
|---|---|---|---|---|
| Наименование объекта | Нежилое здание на земельном участке | Нежилое здание на земельном участке | Нежилое здание на земельном участке | Нежилое здание |
| Цена предложения, руб. | - | 1 460 000 | 1 382 812,50 | 687 177 |
| Общая площадь объекта | 43,2 | 163,0 | 143,1 | 69,7 |
| Стоимость 1 кв.м., рублей | - | 8 957 | 9 663 | 9 859 |
| **Передаваемые права** | **Право собственности** | **Право собственности** | **Право собственности** | **Право собственности** |
| Корректировка на дату продажи | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 957 | 9 663 | 9 859 |
| **Условия финансирования** | **Типичные** | **Типичные** | **Типичные** | **Типичные** |
| Корректировка на дату продажи | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 957 | 9 663 | 9 859 |
| **Условия продажи** | **Рыночные** | **Рыночные** | **Рыночные** | **Рыночные** |
| Корректировка на дату продажи | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 957 | 9 663 | 9 859 |
| **Дата продажи** | **02.02.2026** | **05.12.2025** | **20.01.2025** | **16.12.2025** |
| Корректировка на дату продажи | - | 1,00 | 1,0526 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 957 | 10 171 | 9 859 |
| **Торг** | **-** | **Возможен** | **Торга нет** | **Возможен** |
| Корректировка на уторгование | - | 0,950 | 1,000 | 0,950 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 509 | 10 171 | 9 366 |
| **Местоположение** | **Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103а** | **Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул.** | **обл Ивановская, м.р-н Верхнеландеховский, с.п. Мытское, с Мыт, ул Восточная, дом 78** | **Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1** |
| Корректировка на местоположение | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 509 | 10 171 | 9 366 |
| **Материал стен** | **капитальные** | **капитальные** | **капитальные** | **капитальные** |
| Корректировка на материал стен | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 509 | 10 171 | 9 366 |
| **Назначение/использование** | **Свободного назначения** | **Свободного назначения** | **Свободного назначения** | **Свободного назначения** |
| Корректировка на материал стен | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 509 | 10 171 | 9 366 |
| **Техническое состояние** | **условно-удовлетворительное** | **удовлетворительное несовременное эксплуатируемое** | **условно-удовлетворительное** | **условно-удовлетворительное** |
| Корректировка на техническое состояние | **-** | 0,99 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | **-** | 8 424 | 10 171 | 9 366 |
| **Состояние отделки** | **требует капитального ремонта** | **требует капитального ремонта** | **требует капитального ремонта** | **требует капитального ремонта** |
| Корректировка на техническое состояние | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 8 424 | 10 171 | 9 366 |
| **Площадь объекта** | **43,2** | **163,0** | **143,1** | **69,7** |
| Корректировка на площадь | **-** | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | **-** | 8 424 | 10 171 | 9 366 |
| **Назначение частей** | **пс часть** | **ао часть** | **ао часть** | **ао часть** |
| Корректировка на площадь | | 0,70 | 0,70 | 0,70 |
| Цена после корректировки, рублей | | 5 897 | 7 120 | 6 556 |
| **Наличие земельного участка** | **есть** | **есть** | **есть** | **нет** |
| Корректировка на площадь | | 1,00 | 1,00 | 1,14 |
| Цена после корректировки, рублей | | 5 897 | 7 120 | 7 474 |
| Весовые коэффициенты | - | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| Стоимость 1 кв. м, рублей | 6 830 | | | |
| Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. | 295 056 | | | |
| **Доля стоимости земельного участка (12%), руб.** | **35 407** | | | |
| **Стоимость здания без земельного участка, с учетом НДС, руб.** | **259 649** | | | |

## 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В качестве итоговой величины признан результат, определенный в рамках одного подхода, поэтому согласования не требуется. **Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки 02.02.2026 г. – составляет:**

| Объект оценки | Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. | Величина НДС (22 %), руб. | Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (22 %), руб. |
|---|---|---|---|
| **Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:517 с оборудованием (электрическим котлом 41720), назначение: нежилое, площадь: 316,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103** | **2 211 708** | **398 832,59** | **1 812 875,41** |
| **Нежилое здание с кадастровым номером: 37:02:010405:518, назначение: нежилое, площадь: 43,2 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных -, адрес: Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а** | **259 649** | **46 821,95** | **212 827,05** |
| **Земельный участок с кадастровым номером: 37:02:010405:130, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное питание (4.6), площадь 9374 кв.м, адрес: Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103** | **425 709** | | |
| **Итого** | **2 897 066** | **445 654,54** | **2 451 411,46** |

***** Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них).

* НДС 22% в соответствии с п. 3 ст. 164 НК РФ в ред. от 28.11.2025 N 425-ФЗ

**Оценщик** **/Трухмаев В.Ю./**

## 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ


1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости». Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014г. N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)".
8. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.).
9. http://economy.gov.ru/minec/main
10. https://.gks.ru/
11. https://move.ru/
12. https://statrielt.ru/
13. https://cian.ru/
14. https://avito.ru/


## 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение А Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.12.2025, поступившего на рассмотрение 01.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070124 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:517 |
| Номер кадастрового квартала: | 37:02:010405 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 29.08.2013 |

| | |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 24:201:002:012035410:0100; Кадастровый номер 37:02:010405:0130:24:201:002:012035410:0100/A |
| Местоположение: | Ивановская область, р-н Вичугский, д. Гаврилково, д. 103 |
| Площадь: | 316.2 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Магазин |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1, в том числе подземных 0 |
| Материал наружных стен: | Из прочих материалов |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 3451949.08 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 37:02:010405:130 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Лист 2

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070124 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:517 |

| | |
|---|---|
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | дата завершения кадастровых работ: 01.01.1901 |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Мохова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070124 | | | |
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:517 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Ивановская область |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность<br>37-37-13/276/2013-451<br>19.12.2013 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

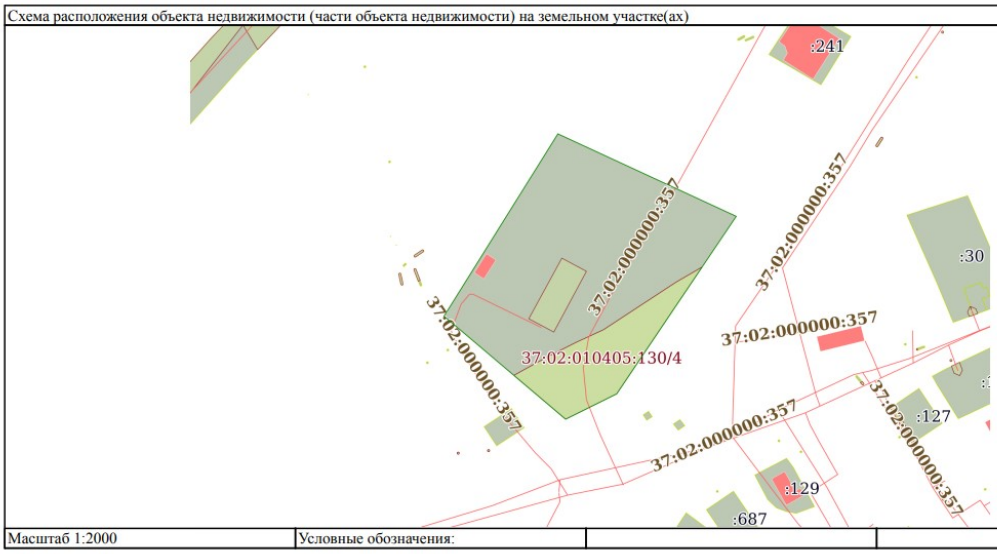


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070124 | | | |
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:517 | | |

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)




| | | | |
|---|---|---|---|
| Масштаб 1:2000 | Условные обозначения: | | |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.12.2025, поступившего на рассмотрение 01.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 6 |

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070258 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:518 |
| Номер кадастрового квартала: | 37:02:010405 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 29.08.2013 |

| | |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 24:201:002:012035410:0200; Кадастровый номер 37:02:010405:0130:24:201:002:012035410:0200/Б |
| Местоположение: | Российская Федерация, Ивановская область, Вичугский район, д Гаврилково, д.103а |
| Площадь: | 43.2 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Строение хозпостройки |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1, в том числе подземных - |
| Материал наружных стен: | Из прочих материалов |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют |
| Год завершения строительства: | 1979 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 60480 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 37:02:010405:130 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |

| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Лист 2

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 6 |

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070258 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:518 |

| | |
|---|---|
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | дата завершения кадастровых работ: 01.01.1901<br><br>Шишлова Светлана Владимировна, СНИЛС 042-951-574 61, договор на выполнение кадастровых работ от 29.09.2020 № 26/2020, дата завершения кадастровых работ: 19.10.2020 |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Мохова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ |

| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 6 |
|---|---|---|---|

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070258 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:518 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Ивановская область |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность<br>37-37-13/276/2013-450<br>19.12.2013 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

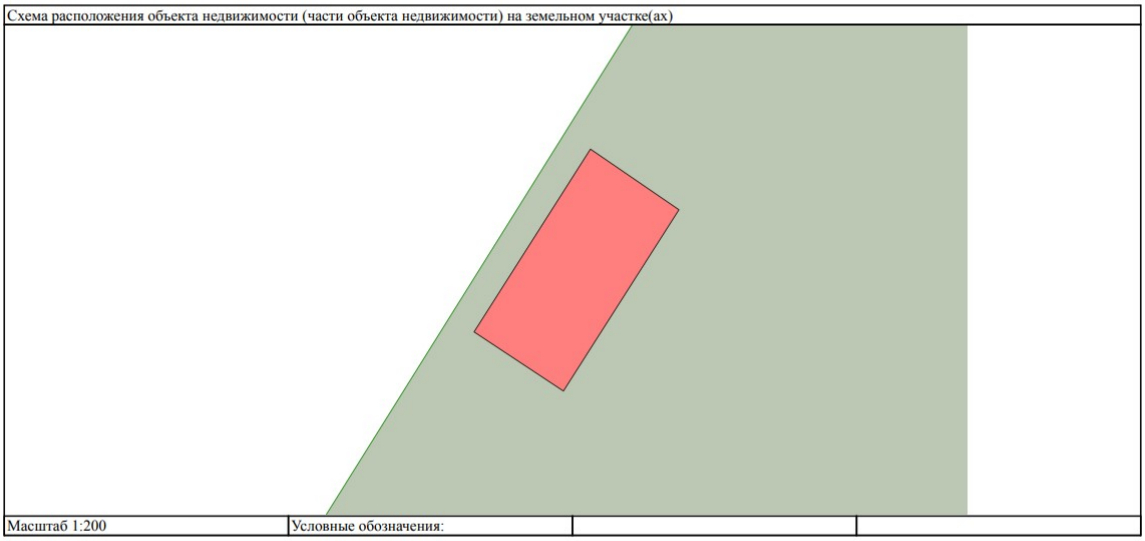
Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 6 |
|---|---|---|---|

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070258 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:518 |

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



| Масштаб 1:200 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 6 |

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070258 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:518 |

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-37, зона 2

| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | X | Y | | | H1 | H2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 334099.62 | 2259272.24 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 334108.15 | 2259277.67 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 334105.32 | 2259281.8 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 334096.86 | 2259276.41 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 1 | 334099.62 | 2259272.24 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

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

| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |



| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 6 |

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070258 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:518 |

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

Система координат 37.4

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

| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.12.2025, поступившего на рассмотрение 01.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 |
| Номер кадастрового квартала: | 37:02:010405 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 16.11.1973 |

| | |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Кадастровый номер 37:02:01 04 05:0130 |
| Адрес: | Ивановская область, Вичугский район, д. Гаврилково, дом 103 |
| Площадь: | 9374 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 742139.58 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 37:02:000000:357, 37:02:010405:517, 37:02:010405:518 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | магазины (4.4), общественное питание (4.6) |
| Сведения о кадастровом инженере: | дата завершения кадастровых работ: 29.06.2005 |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Лист 2

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 |

| | |
|---|---|
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 |
| | ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.08.2022; реквизиты документа-основания: федеральный закон "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 № 74-ФЗ выдан: Государственная Дума Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.08.2022; реквизиты документа-основания: федеральный закон "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 № 74-ФЗ выдан: Государственная Дума Российской Федерации. |
| Получатель выписки: | Мохова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Ивановская область |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность<br>37-37-13/246/2008-100<br>27.12.2008 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |

| | |
|---|---|
| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | |
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 |

| | | |
|---|---|---|
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |



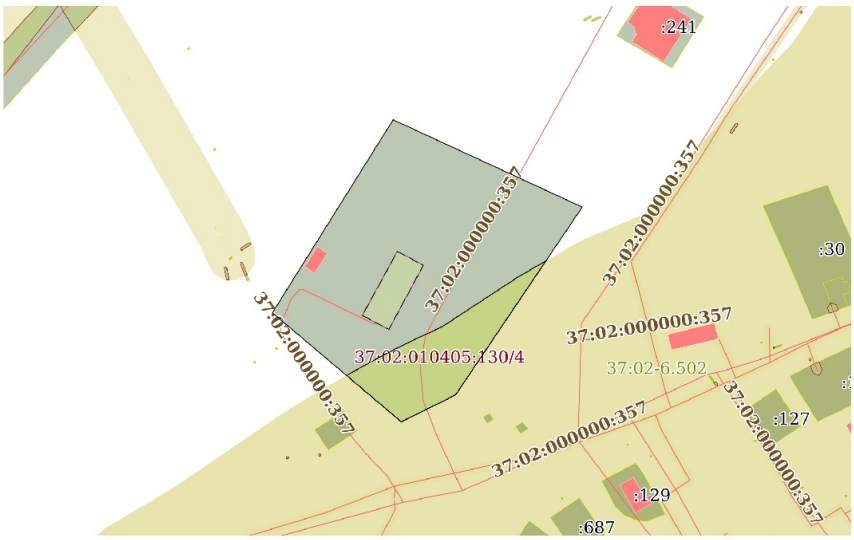
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |

| | |
|---|---|
| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | |
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 |

План (чертеж, схема) земельного участка




| | | | |
|---|---|---|---|
| Масштаб 1:2000 | Условные обозначения: | | |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | | | |
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 | | |

| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № п/п | Номер точки | | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
| | начальная | конечная | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 32°0.6` | 97.99 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 114°48.1` | 89.61 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 213°58.7` | 97.57 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 243°39.1` | 26 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.1 | 310°15.0` | 72.66 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | | | |
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 | | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Система координат МСК-37, зона 2 | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 334079.78 | 2259258.27 | Закрепление отсутствует | 0.3 |
| 2 | 334162.87 | 2259310.21 | Закрепление отсутствует | 0.3 |
| 3 | 334125.28 | 2259391.56 | Закрепление отсутствует | 0.3 |
| 4 | 334044.37 | 2259337.03 | Закрепление отсутствует | 0.3 |
| 5 | 334032.83 | 2259313.73 | Закрепление отсутствует | 0.3 |
| 1 | 334079.78 | 2259258.27 | Закрепление отсутствует | 0.3 |

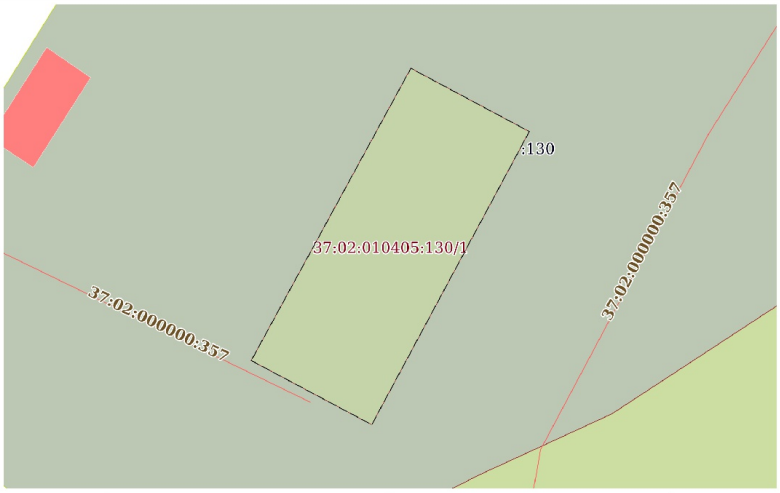
| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | | | |
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 | | |

| План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 37:02:010405:130/1 |
|---|---|




| Масштаб 1:400 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

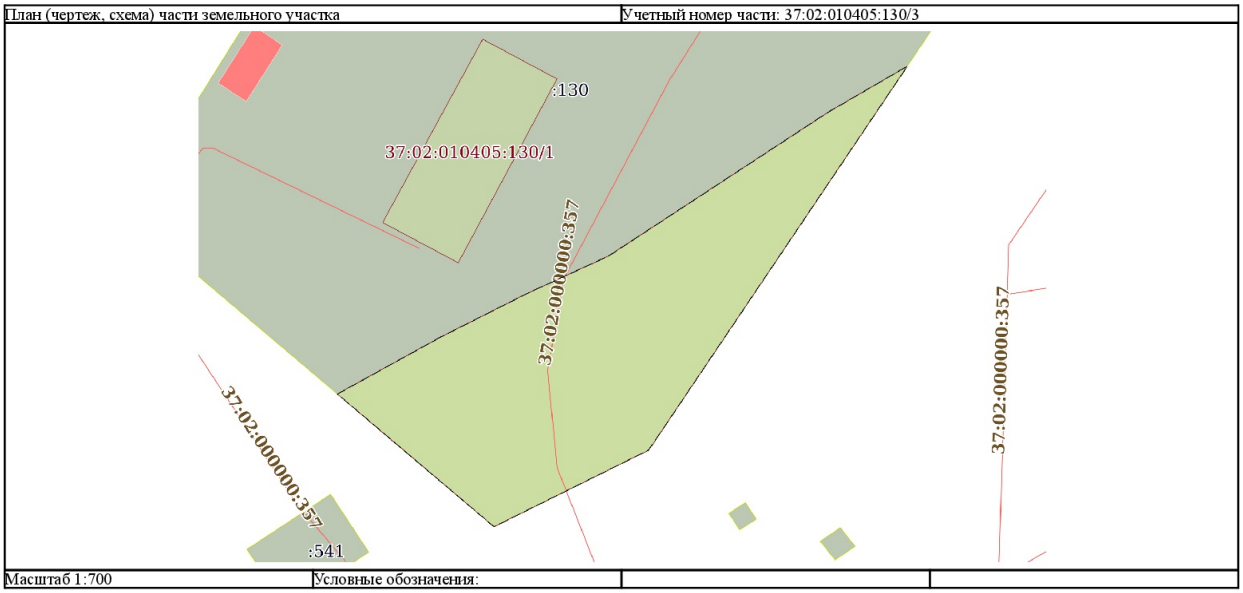
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |



| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 2 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | | | |
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 | | |

| План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 37:02:010405:130/3 |
|---|---|




| Масштаб 1:700 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

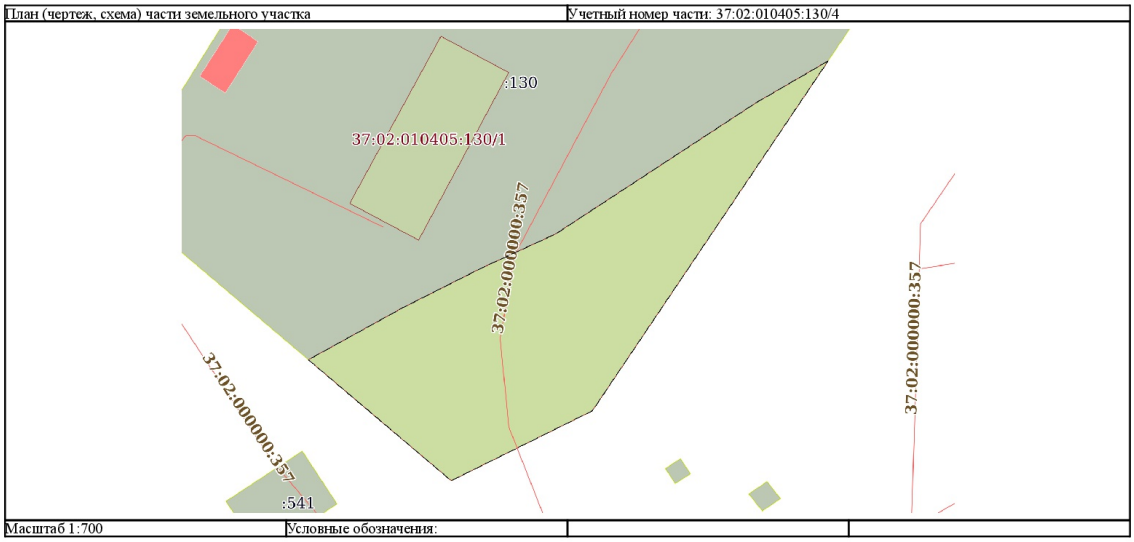
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 3 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |

| | |
|---|---|
| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | |
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 |

| План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 37:02:010405:130/4 |
|---|---|




| Масштаб 1:700 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |

| | |
|---|---|
| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | |
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 |

| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 37:02:010405:130/1 | 401 | данные отсутствуют |
| 37:02:010405:130/3 | 1803 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 № 74-ФЗ выдан: Государственная Дума Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Водный кодекс РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ Ст.65 п.15. В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу<br>иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). п.17. В границах прибрежных |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | | | |
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.; Реестровый номер границы: 37:02-6.501; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона р.Шохна, Вичугский муниципальный район, Ивановская область; Тип зоны: Водоохранная зона |
| 37:02:010405:130/4 | 1803 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 № 74-ФЗ выдан: Государственная Дума Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Водный кодекс РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ Ст.65 п.15. В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу<br>иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). п.17. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.; Реестровый номер границы: 37:02-6.502; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |



| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | | | |
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | территории; Вид зоны по документу: Прибрежная защитная полоса р.Шохна, Вичугский муниципальный район, Ивановская область; Тип зоны: Прибрежная защитная полоса |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
|---|---|---|---|

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 |

| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Учетный номер части: 37:02:010405:130/1 | | | | |
| Система координат МСК-37, зона 2 | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 334078.62 | 2259296.97 | - | 0.3 |
| 2 | 334106.2 | 2259312.03 | - | 0.3 |
| 3 | 334100.23 | 2259323.2 | - | 0.3 |
| 4 | 334072.57 | 2259308.34 | - | 0.3 |
| 1 | 334078.62 | 2259296.97 | - | 0.3 |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |



| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 2 раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
|---|---|---|---|

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 |

| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Учетный номер части: 37:02:010405:130/3 | | | | |
| Система координат | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 334061.37 | 2259305.69 | - | - |
| 2 | 334067.87 | 2259318.58 | - | - |
| 3 | 334073.58 | 2259330.99 | - | - |
| 4 | 334095.21 | 2259364.03 | - | - |
| 5 | 334102.14 | 2259375.96 | - | - |
| 6 | 334044.37 | 2259337.03 | - | - |
| 7 | 334032.83 | 2259313.73 | - | - |
| 8 | 334052.8 | 2259290.14 | - | - |
| 1 | 334061.37 | 2259305.69 | - | - |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 3 раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
|---|---|---|---|

| 01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218070105 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 37:02:010405:130 |

| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Учетный номер части: 37:02:010405:130/4 | | | | |
| Система координат | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 334102.14 | 2259375.96 | - | - |
| 2 | 334044.37 | 2259337.03 | - | - |
| 3 | 334032.83 | 2259313.73 | - | - |
| 4 | 334052.8 | 2259290.14 | - | - |
| 5 | 334061.37 | 2259305.69 | - | - |
| 6 | 334067.87 | 2259318.58 | - | - |
| 7 | 334073.58 | 2259330.99 | - | - |
| 8 | 334095.21 | 2259364.03 | - | - |
| 1 | 334102.14 | 2259375.96 | - | - |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Приложение № 4

**Вичугское обособленное подразделение филиала**
**ФГУП «Ростехинвентаризация» по Ивановской области**

Вичугское
(наименование бюро)

# Т е х н и ч е с к и й  п а с п о р т

на здание

нежилое строение хозпостройки
(назначение нежилого строения)

район Вичугский

город (пос.) д. Гаврилково д 103

улица (пер)

кадастровый номер 37:02:010405:0130:24:201:002:012035410:0200

Квартал№

Инвентарный № 3541

Технический паспорт составлен
по состоянию на.

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"
Ивановской области
Вичугское обособленное подразделение
Занесено в единый государственный реестр
объектов градостроительной деятельности
дата: 15.11.2005г.
инв№ 24:201:002:012035410:0200
исполнитель:
(рег. 3/58)

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки 1949 Число этажей 1

Группа капитальности III Вид внутренней отделки простая

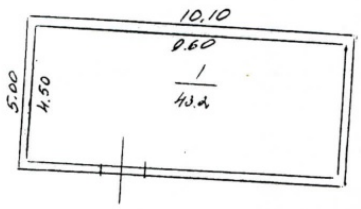
| № п.п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к удельному весу в % | Удельный вес конструкт. элемента с поправ. | Износ в % | % износа к строен гр.7 X гр.8 / 100 | Текущие изменения: износ в % — элементы | Текущие изменения: износ в % — к строению |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундамент | каменный | | 16 | 1 | 16 | 30 | 4,8 | | |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | кирпичные | | 42 | 1 | 42 | 30 | 12,6 | | |
| | б) Перегородки | деревянные | | — | — | — | | | | |
| 3 | Перекрытия: чердачное | | | | | | | | | |
| | Перекрытия: междуэтажные | | | | | | | | | |
| | Перекрытия: надподвальные | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | шиферная | | 18 | 1 | 18 | 25 | 4,5 | | |
| 5 | Полы | деревянные | | 15 | 1 | 15 | 25 | 3,8 | | |
| 6 | Проемы: дверные | простые | | 2 | 1 | 2 | 30 | 0,6 | | |
| | Проемы: оконные | | | | | | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | | | 2 | — | — | | | | |
| 8 | Санитарно- и электротехнические устр.: отопление | | | | | | | | | |
| | водопровод | | | | | | | | | |
| | канализация | | | | | | | | | |
| | горячее водоснаб. | | | | | | | | | |
| | ванны (душ) | | | 2 | 1 | 2 | 25 | 0,5 | | |
| | электроосвещение | | | | | | | | | |
| | радио | | | | | | | | | |
| | телефон | | | | | | | | | |
| | вентиляция | | | | | | | | | |
| | лифты | | | | | | | | | |
| | телевидение | | | | | | | | | |
| | газоснабжение | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | | 3 | 1 | 3 | 30 | 0,9 | | |
| | X X | | | | | 98,0 | | 27,7 | | |

% износа, приведенный к 100 % Итого: 100 X 28 %

# ПЛАН

строения лит. Б по плану земельного участка

ул. д. Гаврилково №103 Инв. №




| Росси... | ...ское ...ое ...ное подразделение ... Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Иркутской области | Инв. № |
|---|---|---|
| Лист № 1 | нежил. хоз.постройка д. Гаврилково д 103 | Масштаб 1:200 |
| Дата | Исполнитель | Ф.И.О. / Подпись |
| 16.05.06 | техник | |
| 16.05.06 | Проверил бриг. | |

| Дата записи | Литера по плану | Этажи (начиная с подвала и кончая мезонином) | № помещения (квартиры, торгового, складского помещения и др.) | № комнаты, кухни, прихожей, корридора и т.п. по плану строения | Назначение частей помещения (жилая комната, конторское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, прихожая, коридор, ванная, магазины, складское и т.д.) | Общая полезная | Площадь по внутреннему обмеру (в квадратных метрах) | | | | | | | | | | | | | Высота помещения по внутреннему обмеру в метрах от пола до потолка |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | В том числе | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | предназначенная под учреждения конторского типа | жилая | предназначенная под школьное помещение | предназначенная под прочие учебно-научные учреждения | предназначенная под культурно-просветительные учреждения | предназначенная под лечебно-санитарные учреждения | предназначенная под ком-бытовые учреждения и предприятия | предназначенная под торговые помещения | предназначенная под складские помещения | предназначенная под производственные предприятия | по гаражам | подсобная площадь | прочая площадь | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| 16.05.91 | Б | 1 | | 1 | Художественная | 42 | | | | | | | | | | | | 42 | | |
| 2005 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Приложение № 4

**Вичугское обособленное подразделение филиала**
**ФГУП «Ростехинвентаризация» по Ивановской области**

Вичугское
(наименование бюро)

# Т е х н и ч е с к и й  п а с п о р т

на здание

нежилое здание «социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних Вичугского р-на»
(назначение нежилого строения)

район Вичугский

~~город~~ (пос.) д Гавриково д 103

улица (пер)

кадастровый номер 37:02:080405:0130:24:201:002:012035410:0100

Квартал №

Инвентарный № 3541

Технический паспорт составлен
по состоянию на.

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"
Ивановской области
Вичугское обособленное подразделение
Занесено в единый государственный реестр
объектов градостроительной деятельности
дата: 15.11.2005г.
инв.№ 24:201:002:012035410:0100
исполнитель: Муф

(рег. 3/57)

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1949 Число этажей 1

Группа капитальности 5 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 | Поправки к удельному весу в % | Удельный вес конструкт. элемента с поправ. | Износ в % | % износа к строен гр.7 X гр.8 / 100 | Текущие изменения износ в % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | элементы | к строению |
| 1 | 2 | | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундамент | | ленточный | | 12 | 1 | 12 | 20 | 2.4 | | |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | | Кирпичный | | 18 | 1 | 18 | 30 | 5.4 | | |
| | б) Перегородки | | тесовые | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | деревянное | | 17 | 1 | 17 | 15 | 2.6 | | |
| | | междуэтажные | отепленное | | | | | | | | |
| | | надподвальные | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | | шиферная | | 4 | 1 | 4 | 15 | 0.6 | | |
| 5 | Полы | | разные по помещениям | | 6 | 1 | 6 | 10 | 0.6 | | |
| 6 | Проемы | дверные | простые | | | | | | | | |
| | | оконные | одинарные | | 9 | 1 | 9 | 20 | 1.8 | | |
| 7 | Внутренняя отделка | | оштукатурено, окрашено, побелено | | 13 | 1 | 13 | 0 | 0 | | |
| 8 | Санитарно- и электротехнические устр. | отопление | | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | | |
| | | горячее водоснаб. | | | | | | | | | |
| | | ванны (душ) | | | | | | | | | |
| | | электроосвещение | электрическое | | 10 | 1 | 10 | 20 | 2.0 | | |
| | | радио | | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | | |
| | | вентиляция | | | | | | | | | |
| | | лифты | | | 2 | — | — | — | | | |
| | | телевидение | | | | | | | | | |
| | | газоснабжение | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | | | 9 | 1 | 9 | 25 | 2.3 | | |
| | | | | | | | 100 | | 17.7 | | |

% износа, приведенный к 100 % Итого: 100 X 18

## IV. Общие сведения

Назначение нежилое здание «социально-реабилитационный
Использование центр для несовершеннолетних
а) Бийского р-на
б)
в)
г)

## V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и

| Литера по плану | Наименование здания и его частей | Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру | Площадь ($м^2$) | Высота (м) | Объем ( |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| А | «Социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних Бийского р-на» | 31.50 × 14.80 | 403.2 | 3.0 | 1210 |
| a | 8х. пандусы | 2.40 × 1.75 | 4.2 | — | — |
| $a_1$ | -\|- | 1.0 × 1.40 | 1.4 | — | — |
| $a_2$ | -\|- | 1.60 × 1.0 | 1.6 | — | — |
| $a_3$ | -\|- | 1.60 × 1.0 | 1.6 | — | — |

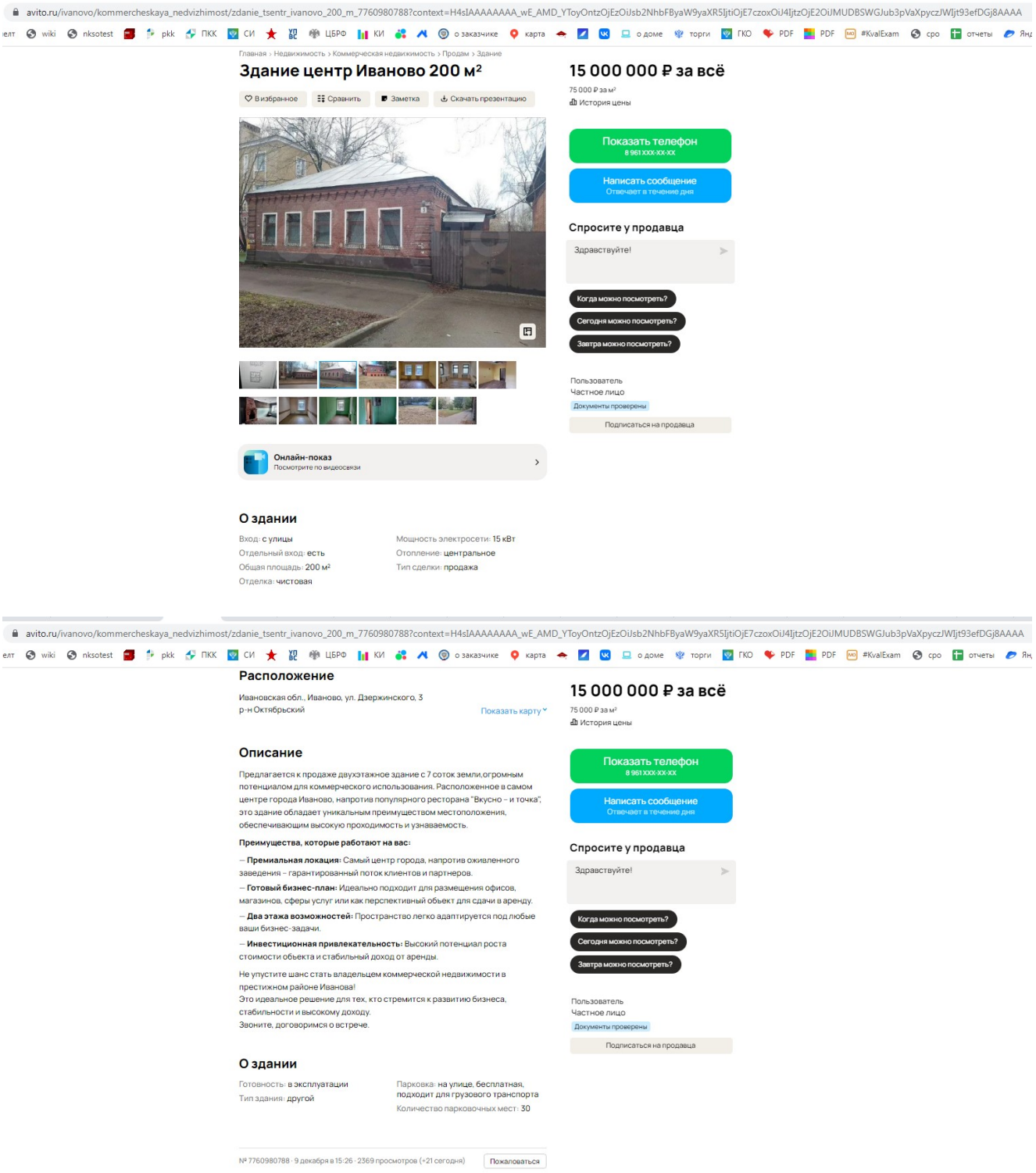
## 9. Экспликация к плану строения по общественному фонду

| Литера по плану | Этажи (начиная с подвального и кончая мезонином) | № помещения (квартиры, торгового, складского пом. и др.) | № комнаты, кухни, прихожей, коридора и т.п. по плану строения | Назначение частей помещения (жилая комната, контрольное помещение, классная комната, больничная палата, кухня, прихожая, коридор, ванная, магазины, складское и т.д.) | Общая полезная | Площадь по внутреннему обмеру (в квадратных метрах) | | | | | | | | | | | | Высота помещения по внутреннему обмеру в метрах от пола до потолка |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | в том числе | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | предназначенная под учреждения, контрольного типа | жилая | предназначенная под школьное помещение | предназначенная под прочие учебно-научные учреждения | предназначенная под культурно-просветительные учреждения | предназначенная под лечебно-санитарные учреждения | предназначенная под коммунально-бытовые учреждения и предприятия | предназначенная под торговые помещения | предназначенная под складские помещения | предназначенная под производственные предприятия | по гаражам | подсобная площадь | прочая площадь | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| 16.05 | А | 1 | | 1 | шкафы | 1.6 | | | | | | | | | | | | | 1.6 | |
| 2005 | | 2 | | 2 | | 1.6 | | | | | | | | | | | | | 1.6 | |
| | | 3 | | коридор | 10.8 | | | | | | | | | | | | | 10.8 | | |
| | | 4 | | гардероб | 10.3 | | | | | | | | | | | | | | 10.3 | |
| | | 5 | | библиотека | 4.2 | | | | | | | | | | 4.2 | | | | | |
| | | 6 | | кабинет | 19.8 | | | 1 | 19.8 | | | | | | 1 | | | | | |
| | | 7 | | кабинет | 9.0 | | | 1 | 9.0 | | | | | | | | | | | |
| | | 8 | | кабинет | 5.3 | 5.3 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 9 | | кабинет | 9.4 | | | | 9.4 | | | | | | | | | | 4.3 | |
| | | 10 | | кабинет | 2.3 | | | | | | | | | | | | | | 13.2 | |
| | | 11 | | коридор | 15.2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 12 | | гардероб | 40.3 | | | | 40.3 | | | | | | | | | | 1.8 | |
| | | 13 | | кабинет | 1.8 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 14 | | спальня | 34.6 | | | | 34.6 | | | | | | | | | | 3.52 | |
| | | 15 | | коридор | 3.5 | | | | | | | | | | | | | | 5.58 | |
| | | 16 | | умывальная | 5.58 | | | | | | | | | | | | | | 0.8 | |
| | | 17 | | туалет | 0.8 | | | | | | | | | | | | | | 1.4 | |
| | | 18 | | — | 1.1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 19 | | спальня | 39.1 | | | | 39.1 | | | | | | | | | | | |
| | | 20 | | холл | 20.5 | | | | 20.5 | | | | | | | | | | 2.4 | |
| | | 21 | | лаборант | 2.4 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 22 | | кабинет | 1.4 | | | | | | | | | | 1.4 | | | | | |

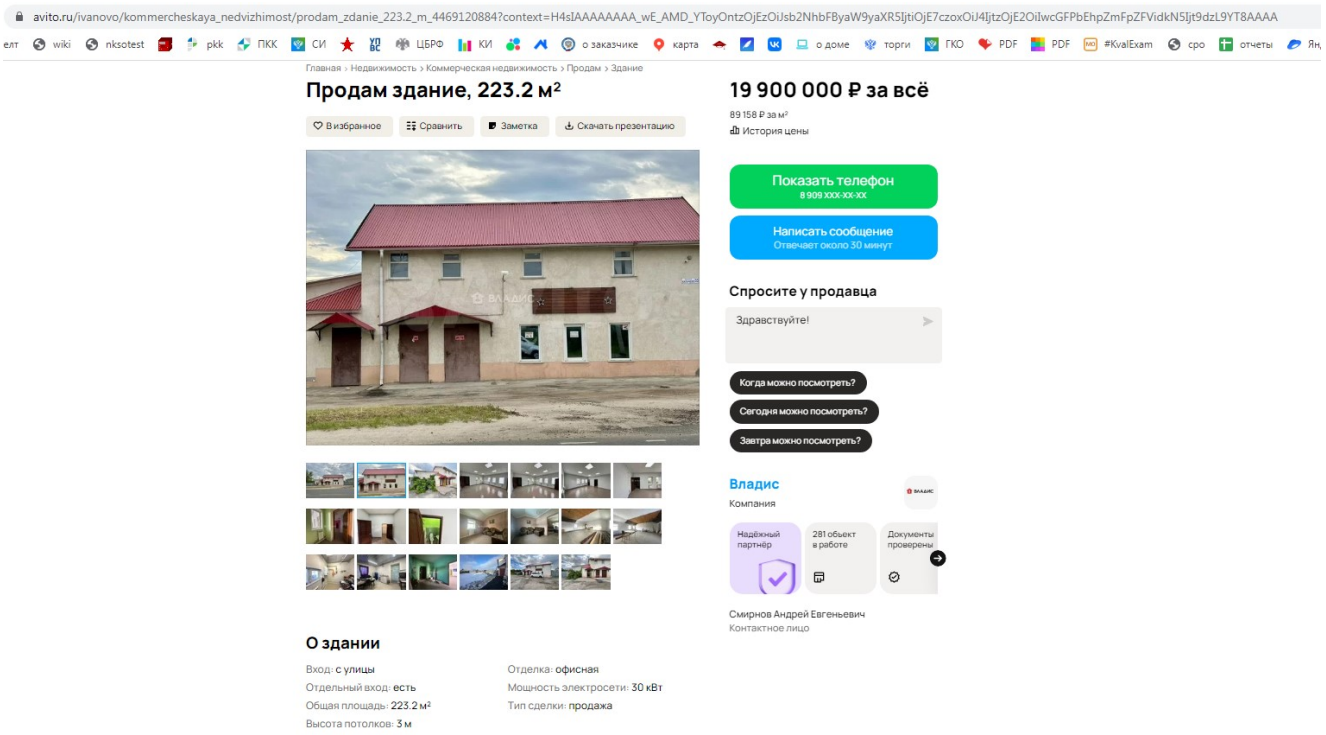
## 3. Экспликация к плану строения по общественному фонду

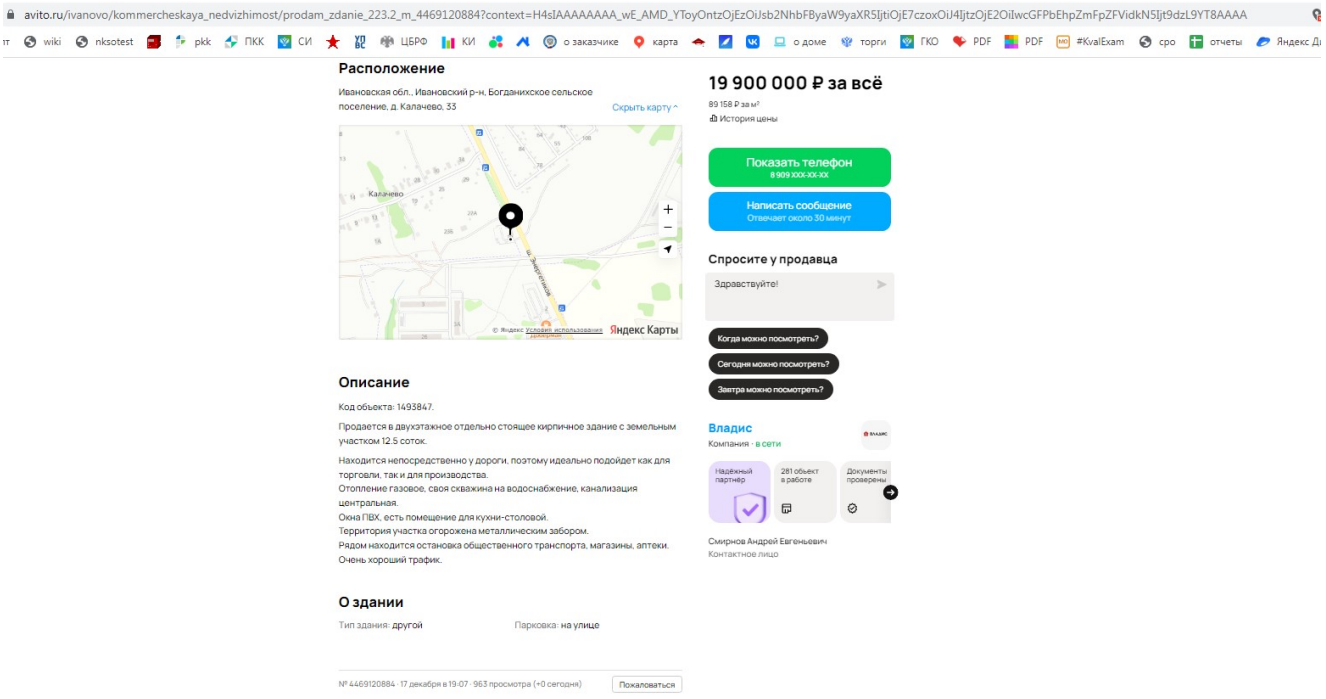
| Дата записи | Литера по плану | Этажи (начиная с подваль-ного и кончая мезонином) | № помещения (квартиры, торгового, складского пом. и др.) | № комнаты, кухни, прихо-жей, коридора и т.п. по плану строения | Назначение частей помеще-ния (жилая комната, конто-рское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, прихожая, коридор, ванная, магазины, складское и т.д.) | Общая полезная площадь | Площадь по внутреннему обмеру (в квадратных метрах) | | | | | | | | | | | | | | Высота помещения по внутреннему обмеру в мет-рах от пола до потолка |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | в том числе | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | предназначенная под учреждения конто-рского типа | жилая | предназначенная под школьное помещение | предназначенная под прочие учебно-научные учреждения | предназначенная под культурно-просветительные уч-реждения | предназначенная под лечебно-санитарные учреждения | предназначенная под ком-бытовые учреж-дения и предприятия | предназначенная под торговые помещения | предназначенная под складские помещения | предназначенная под производственные предприятия | по гаражам | подсобная площадь | прочая площадь | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| | | | | 23 | школа - | 3.5 | ✓ | | | | | | | | | | | | 3.5 | |
| | | | | 24 | кладовая | 5.2 | 5.2 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 25 | аптека | 6.0 | 6.0 | ✓ | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 26 | аптека | 3.9 | | | | | | | | | 3.9 | | | | | |
| | | | | 27 | [illegible] | 4.9 | | | | | | | | | 4.9 | | | | | |
| | | | | 28 | баня | 5.3 | | | | | | | | | 5.3 | | | | 5.3 | |
| | | | | | итого по графе: | 36.2 | 10.5 | | 20.7 | 4.9 | | | | | 13.9 | | | 1.3 | 3.5 | |

**Приложение Б Информация об объектах – аналогах**

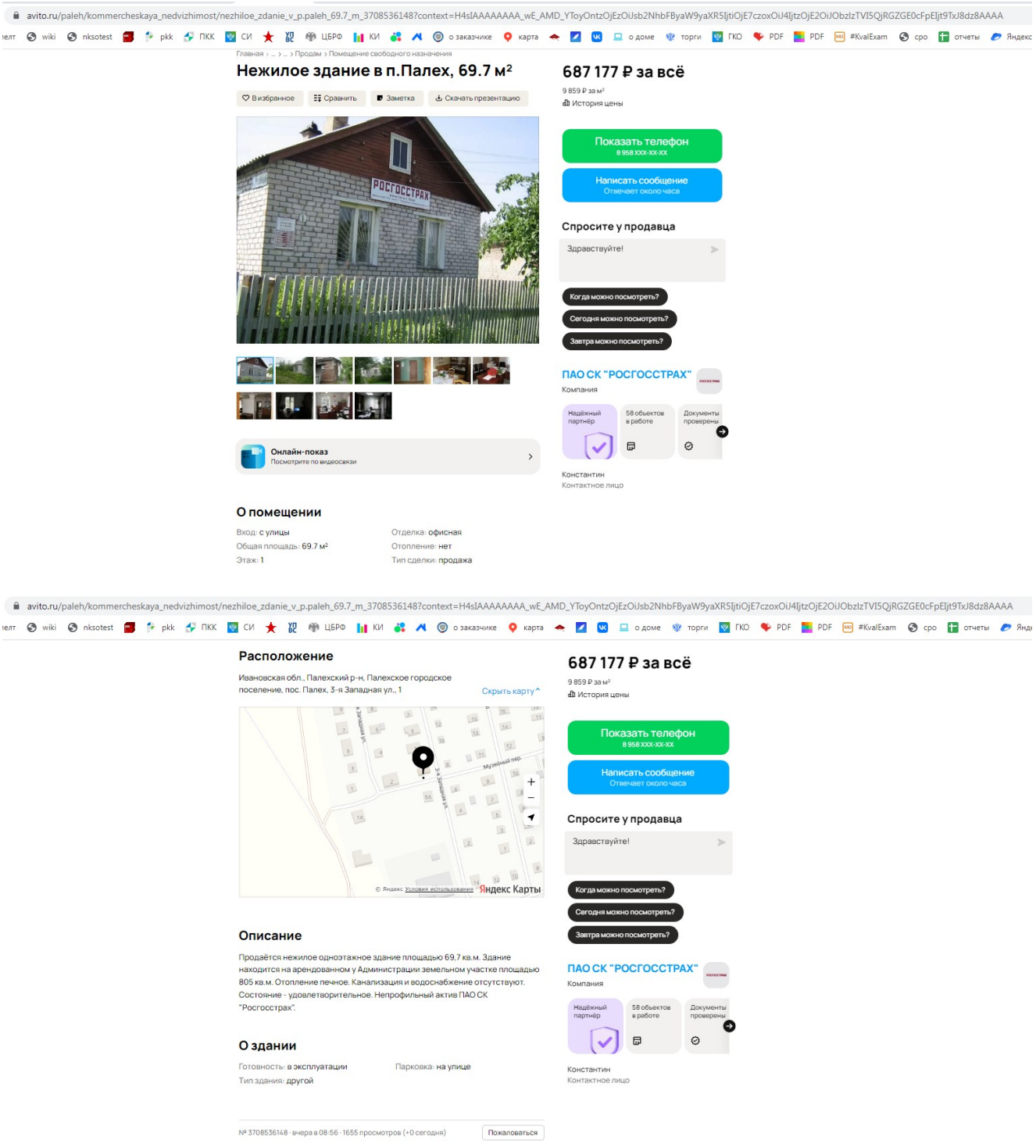



https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_tsentr_ivanovo_200_m_7760980788?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMUDBSWGJub3pVaXpyczJWIjt93efDGj8AAAA




https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_223.2_m_4469120884?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwcGFPbEhpZmFpZFVidkN5Ijt9dzL9YT8AAAA




https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_p.paleh_69.7_m_3708536148?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJObzlzTVI5QjRGZGE0cFpEIjt9TxJ8dz8AAAA

**Приложение В Фотографии объекта оценки**








**Приложение Г Копии документов оценщика**



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035988-1 « 22 » марта 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Трухмаеву Вадиму Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » марта 2024 г. № 340

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » марта 2027 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www. srorao.ru

# ВЫПИСКА

## ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
**Трухмаева Вадима Юрьевича**
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что **Трухмаев Вадим Юрьевич**
(Ф.И.О. оценщика)
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО **«05» августа 2020** года за регистрационным номером **№ 01215.**

Квалификационный аттестат по направлению:
- «оценка недвижимости» № 008600-1 от 04.04.2018, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".
- «оценка движимого имущества» № 007557-2 от 29.03.2018, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на «05» августа 2020г.

Дата составления выписки «05» августа 2020г.

Президент СРО РАО К. И. Овчинников

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 августа 2020г.
дата выдачи свидетельства

№ 01273
номер свидетельства

## Трухмаев
## Вадим Юрьевич

ИНН 583605042327

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.58



МОСКОВСКАЯ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ АКАДЕМИЯ

30.03.2006 г. СЕРТИФИКАТ № 5054

Выдан *Трухмаеву Вадиму Юрьевичу*

в том, что он прошел обучение на курсах

***«Оценка стоимости автотранспортных средств. Определение стоимости ремонта (восстановления) и ущерба от повреждения автотранспортных средств в результате ДТП»***

(16 – 30 марта 2006 г.), организованных

Московской финансово-промышленной академией,

и успешно сдал контрольные мероприятия.

***Ректор МФПА, профессор*** ***Ю. Б. РУБИН***



МОСКОВСКАЯ ФИНАНСОВО – ПРОМЫШЛЕННАЯ АКАДЕМИЯ

30.11.2005 г. СЕРТИФИКАТ № 5053

Выдан *Трухмаеву Вадиму Юрьевичу*

в том, что он прошел обучение на курсах

***«Оценка недвижимости»***

(16-30 ноября 2005 г.), организованных

Московской финансово–промышленной академией

и успешно сдал контрольные мероприятия.

***Ректор МФПА, профессор*** ***Ю.Б.РУБИН***



МОСКОВСКАЯ ФИНАНСОВО – ПРОМЫШЛЕННАЯ АКАДЕМИЯ

30.04.2006 г. **С Е Р Т И Ф И К А Т** № 5245

Выдан *Трухмаеву Вадиму Юрьевичу*

в том, что он прошел обучение на курсах *«Экспертиза отчетов об оценке»* (16- 30 апреля 2006 г.), организованных Московской финансово–промышленной академией, и успешно сдал контрольные мероприятия.

*Ректор МФПА, профессор* *Ю.Б.РУБИН*



*Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке*

*Дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности*

Регистрационный номер 323

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 983153

Настоящий диплом выдан Трухмаеву Вадиму Юрьевичу

в том, что он(а) с 01 октября 2005г. по 26 мая 2006 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ „Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 мая 2006 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Трухмаева Вадима Юрьевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии (Ректор Академии) В.Кадан

Город Москва 2006

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

31624983

**ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
**№** 6003R/776/50041/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «18» сентября 2025 г.

| | |
|---|---|
| **Страховщик** | АО "АльфаСтрахование"<br>Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15<br>ИНН 7713056834 КПП 772501001<br>Расчетный счет: 40701810301850000366 в АО "АЛЬФА-БАНК"<br>Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593<br>Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г. |
| **Страхователь** | Трухмаев Вадим Юрьевич<br>Дата рождения 23.11.1983<br>ИНН: 583605042327<br>Паспорт серия 5604 номер 423131<br>Выдан ОВД Ленинского района г. Пензы 08.12.2004 |

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

| | |
|---|---|
| **Период страхования** | С «27» октября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «26» октября 2026 г. (Период страхования) |
| **Страховая сумма** | **100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям. |
| **Лимит ответственности** | По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты. |
| **Страховая премия** | **16 500,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот и 00/100) рублей**<br>Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «27» октября 2025 г. |
| **Франшиза** | Не установлена. |
| **Страховой случай** | В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте |
| **Территория страхования** | Российская Федерация.<br>При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям. |

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аллатова Ирина Анатольевна




Контактная и справочная информация
***0999** – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
**8 495 788 09 99** – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков

32045961

**ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 6003R/776/50044/25**

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «10» октября 2025 г.

| | |
|---|---|
| **Страховщик** | АО "АльфаСтрахование"<br>Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15<br>ИНН 7713056834 КПП 772501001<br>Расчетный счет: 40701810301850000366 в АО "АЛЬФА-БАНК"<br>Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593<br>Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г. |
| **Страхователь** | ООО «ПЦСЭ»<br>440000,ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,Г. ПЕНЗА, УЛ МОСКОВСКАЯ, ВЛД. 107, офис 6<br>ИНН: 5835075100 КПП: 583501001<br>ОГРН: 1085835000349 |

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

| | |
|---|---|
| **Период страхования** | С «15» ноября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «14» ноября 2026 г. (Период страхования)<br>Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «15» ноября 2019г. |
| **Страховая сумма** | **100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям. |
| **Лимит ответственности** | По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты. |
| **Страховая премия** | **22 000,00 (Двадцать две тысячи и 00/100) рублей**<br>Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «15» ноября 2025 г. |
| **Франшиза** | Не установлена. |
| **Страховой случай** | В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте |
| **Территория страхования** | Российская Федерация.<br>При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям. |

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аллатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
***0999** – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
**8 495 788 09 99** – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков