

# **Общество с ограниченной ответственностью «ИВОЦЕНКА»**

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

## **ОТЧЕТ № 25/11/25-1214Н/5**

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

#### **Состав объекта оценки:**

- 1) объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 1127,1 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 37:26:010257:48, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64;
- 2) внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64;
- 3) ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64

**Заказчик:**

**ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»**

**Исполнитель:**

**ООО «ИвОценка»**

#### **Российская Федерация**

Отчет №	: 25/11/25-1214Н/5
Дата оценки	: 28.11.2025г.
Дата составления	: 19.12.2025г.
Место составления	: г. Иваново

**Сопроводительное письмо**

**19 декабря 2025 г.**

**ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»  
Начальнику контрактного отдела  
Чадовой Полине Владимировне**

155040, г. Тейково, ул. 1-я Красная, д. 9  
e-mail: [teykovocrb@ivreg.ru](mailto:teykovocrb@ivreg.ru)

Уважаемая Полина Владимировна!

На основании договора на проведение оценки № 25/11/25-1214Н от 25 ноября 2025 г., заключенного между Областным бюджетным учреждением здравоохранения «Тейковская центральная районная больница» (сокращенное наименование – ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»), в лице начальника контрактного отдела Чадовой Полины Владимировны, действующего на основании доверенности от 11.11.2024 37 АА № 1985750, удостоверенной нотариусом Тейковского нотариального округа Ивановской области Романовым Г.В., с реестровым номером 37/51-н/37-2024-3-549, с одной стороны (заказчик оценки), и Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (сокращенное наименование – ООО «ИвОценка»), в лице директора Ивановой Ольги Викторовны, действующего на основании Устава Общества, с другой стороны (исполнитель оценки), Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (ООО «ИвОценка»), при непосредственном участии оценщика Ивановой Ольги Викторовны, осуществляющей оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного между оценщиком - Ивановой Ольгой Викторовной и юридическим лицом (организацией) - ООО «ИвОценка», **проведена оценка и составлен отчет об оценке недвижимого имущества (недвижимости) в следующем составе (состав объекта оценки):**

**1) объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 1127,1 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 37:26:010257:48, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64;**

**2) внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64;**

**3) ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64.**

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

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Дата оценки: 28 ноября 2025 г.

Профессиональное суждение оценщика, проводившего оценку объекта оценки, относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку, изложено в прилагаемом письменном отчете об оценке объекта оценки. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке объекта оценки, а только предваряет сопровождаемый Отчет № 25/11/25-1214Н/5, составленный 19 декабря 2025 г. Отдельные части проведенной оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом составленного отчета об оценке объекта оценки, с учетом допущений и ограничений, принятых при проведении оценки. Приложения к отчету об оценке объекта оценки являются его неотъемлемой частью.

Результат оценки объекта оценки по состоянию на дату оценки:

№ п/п	Объект оценки (состав объекта оценки)	Рыночная стоимость, руб. (с НДС 20%)	в том числе:	
			НДС 20%, руб.	без НДС, руб.
1	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 1127,1 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 37:26:010257:48, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64	10 780 000,00	1 796 666,67	8 983 333,33
2	Внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64	493 000,00	82 166,67	410 833,33
3	Ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64	16 000,00	2 666,67	13 333,33
	<b>ИТОГО (в суммарном выражении):</b>	<b>11 289 000,00</b>	<b>1 881 500,00</b>	<b>9 407 500,00</b>

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

С уважением,  
директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	10
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	14
5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	15
5.1.	Сведения о юридическом лице, являющемся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	15
5.2.	Сведения об оценщике, проводившем оценку, осуществляющем оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	15
6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	17
6.1.	Сведения о независимости оценщика, проводившего оценку, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	17
6.2.	Сведения о независимости юридического лица, являющегося исполнителем оценки по договору на проведение оценки	17
7.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	18
8.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	19
9.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	20
9.1.	Основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки	20
9.2.	Вид оцениваемой стоимости	23
10.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	24
10.1.	Специальные допущения	24
10.2.	Существенные допущения, не являющиеся специальными	24
10.3.	Прочие допущения, не являющиеся специальными, не являющиеся существенными, не требующие согласования с заказчиком	24
10.4.	Ограничения оценки	24
11.	ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	26
12.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
12.1.	Перечень документов и иных источников данных, используемых оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, права на объект оценки и содержащих иные сведения, относящиеся к объекту оценки	29
12.2.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки	29
12.3.	Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объекта оценки	31
12.4.	Балансовая стоимость объекта оценки	32
12.5.	Идентификаторы, количественные и качественные характеристики объекта оценки	32
13.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
14.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ	47
14.1.	Внешние факторы	47
14.1.1.	Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране	47

<b>14.1.2.</b>	<b>Социально-экономическая обстановка в регионе расположения объекта оценки</b>	57
<b>14.2.</b>	<b>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки</b>	63
<b>14.3.</b>	<b>Обзор информации, характеризующей исследуемый рынок и сегмент рынка</b>	64
<b>15.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b>	88
<b>15.1.</b>	<b>Основные этапы процесса оценки</b>	88
<b>15.2.</b>	<b>Подходы к оценке</b>	88
<b>15.3.</b>	<b>Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов</b>	93
<b>15.4.</b>	<b>Процесс определения стоимости объекта оценки применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки и проведением соответствующих расчетов</b>	95
<b>15.4.1.</b>	<b>Сравнительный подход к оценке</b>	95
<b>15.4.2.</b>	<b>Доходный подход к оценке</b>	130
<b>15.4.3.</b>	<b>Затратный подход к оценке</b>	134
<b>15.5.</b>	<b>Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке</b>	142
<b>16.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	144
<b>Приложение №1</b>	<b>Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)</b>	147
<b>Приложение №2</b>	<b>Копии документальных источников информации, предоставленных заказчиком</b>	155
<b>Приложение №3</b>	<b>Копии источников рыночной информации, использованной в расчетах</b>	183
<b>Приложение №4</b>	<b>Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку</b>	226
<b>Приложение №5</b>	<b>Копии документов оценочной организации</b>	235

## 1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица №1.1.

Дата составления отчета об оценке	19 декабря 2025 г.
Порядковый номер отчета об оценке	№ 25/11/25-1214Н/5

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2.1.

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор на проведение оценки № 25/11/25-1214Н от 25 ноября 2025 г.
<p><b>Объект оценки (вид объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав)</b></p>	<p>Вид объекта оценки: недвижимое имущество (недвижимость) в совокупности объекта капитального строительства (здания) и сооружений линейного объекта инженерной инфраструктуры и элемента ограждающей конструкции. Состав объекта оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 1127,1 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 37:26:010257:48, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64 (правообладатель № 1: Ивановская область, вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 37-37-12/251/2013-051 от 28.08.2013, правообладатель № 2: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387), вид, номер и дата государственной регистрации права: оперативное управление, № 37-37-12/069/2005-905 от 30.06.2005, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано);</li> <li>2. Внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64 (правообладатель: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387));</li> <li>3. Ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64 (правообладатель: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387)).</li> </ol> <p>Оцениваемые объекты (нежилое здание с кадастровым номером 37:26:010257:48, внешняя отопительная сеть водяная с инвентарным номером 01200017, ворота металлические с инвентарным номером 01100002) расположены в пределах земельного участка площадью 5727 кв. м с кадастровым номером 37:26:010257:1. Земельный участок (кадастровый номер 37:26:010257:1) в состав объекта оценки не входит, при определении стоимости объекта оценки не учитывается.</p>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования результата оценки при совершении сделки по продаже объекта оценки (в целях продажи).
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость.
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	28 ноября 2025 г.

<b>Дата оценки</b>	28 ноября 2025 г.
<b>Формы представления результата оценки</b>	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) в отчете об оценке объекта оценки представлен в виде числа, выражен в рублях Российской Федерации, с учетом и без учета налога на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость), является результатом математического округления. Суждение оценщика, проводившего оценку объекта оценки, о возможных границах интервала значений в котором, по его мнению, может находиться результат проведения оценки объекта оценки, в составленном отчете об оценке объекта оценки не приводится, поскольку это не требуется согласно заданию на оценку.
<b>Применяемые подходы и методы оценки</b>	<p>Сравнительный подход к оценке – имеет обоснованное применение для оценки объекта капитального строительства (здания), входящего в состав объекта оценки, применяемый метод оценки - метод сравнения продаж (метод корректировок), основанный на сравнении оцениваемого объекта недвижимости с аналогичными объектами (аналогами).</p> <p>Доходный подход к оценке – имеет обоснованное применение для оценки объекта капитального строительства (здания), входящего в состав объекта оценки, применяемый метод оценки – метод прямой капитализации, основанный на прямой капитализации будущих денежных потоков (доходов) от коммерческого использования оцениваемого объекта недвижимости.</p> <p>Затратный подход к оценке – имеет обоснованное применение для оценки сооружений линейного объекта инженерной инфраструктуры и элемента ограждающей конструкции, входящих в состав объекта оценки, применяемый метод оценки - метод затрат замещения, основанный на определении затрат, необходимых для замещения каждого оцениваемого объекта, с учетом совокупного обесценения (износа) оцениваемого объекта и (или) его компонентов.</p>
<b>Результат оценки:</b>	
<b>итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (в суммарном выражении)</b>	11 289 000,00 руб. (с НДС 20%)
<b>в том числе: налог на добавленную стоимость (НДС 20%)</b>	1 881 500,00 руб.
<b>без учета налога на добавленную стоимость (без НДС)</b>	9 407 500,00 руб.
<b>В том числе, стоимость частей объекта оценки:</b>	
<i>рыночная стоимость объекта недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 1127,1 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 37:26:010257:48, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64</i>	10 780 000,00 руб. (с НДС 20%)

<i>в том числе: налог на добавленную стоимость (НДС 20%)</i>	<i>1 796 666,67 руб.</i>
<i>без учета налога на добавленную стоимость (без НДС)</i>	<i>8 983 333,33 руб.</i>
<i>рыночная стоимость объекта: внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64</i>	<i>493 000,00 руб. (с НДС 20%)</i>
<i>в том числе: налог на добавленную стоимость (НДС 20%)</i>	<i>82 166,67 руб.</i>
<i>без учета налога на добавленную стоимость (без НДС)</i>	<i>410 833,33 руб.</i>
<i>рыночная стоимость объекта: ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64</i>	<i>16 000,00 руб. (с НДС 20%)</i>
<i>в том числе: налог на добавленную стоимость (НДС 20%)</i>	<i>2 666,67 руб.</i>
<i>без учета налога на добавленную стоимость (без НДС)</i>	<i>13 333,33 руб.</i>
<b>Ограничения и пределы применения результата оценки</b>	Итоговая стоимость объекта оценки, являющаяся результатом оценки, определена на дату оценки и имеет рекомендательный характер для использования исключительно в соответствии с однозначно установленной, согласованной заказчиком и исполнителем оценки, целью оценки, с учетом допущений и ограничений оценки, принятых при проведении оценки объекта оценки. Не допускается применение результата оценки, определенного в отчете об оценке объекта оценки, для иных целей.

Оценщик

диплом ПП № 278350

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

Иванова О.В.

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

### 3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ<sup>1</sup>

Таблица №3.1.

<p><b>Объект оценки (вид объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав)</b></p>	<p>Вид объекта оценки: недвижимое имущество (недвижимость) в совокупности объекта капитального строительства (здания) и сооружений линейного объекта инженерной инфраструктуры и элемента ограждающей конструкции. Состав объекта оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 1127,1 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 37:26:010257:48, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64 (правообладатель № 1: Ивановская область, вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 37-37-12/251/2013-051 от 28.08.2013, правообладатель № 2: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387), вид, номер и дата государственной регистрации права: оперативное управление, № 37-37-12/069/2005-905 от 30.06.2005, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано);</li> <li>2. Внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64 (правообладатель: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387));</li> <li>3. Ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64 (правообладатель: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387)).</li> </ol> <p>Оцениваемые объекты (нежилое здание с кадастровым номером 37:26:010257:48, внешняя отопительная сеть водяная с инвентарным номером 01200017, ворота металлические с инвентарным номером 01100002) расположены в пределах земельного участка площадью 5727 кв. м с кадастровым номером 37:26:010257:1. Земельный участок (кадастровый номер 37:26:010257:1) в состав объекта оценки не входит, при определении стоимости объекта оценки не учитывается.</p>
<p><b>Источники данных, предоставленные заказчиком оценки, содержащие сведения о правах, количественные и качественные характеристики объекта оценки</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Заявление на проведение оценки от ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» Исх. № 1214 от 11.11.2025.</li> <li>2. Справка о балансовой стоимости.</li> <li>3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС № 382260.</li> <li>4. Отчет об объекте недвижимости (ЕГРН).</li> </ol>

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

	<p>5. Технический паспорт на нежилое здание, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64, инв. № 24:407:002:000005320.</p> <p>6. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение №1 к контракту № 30/25/кот горячего водоснабжения).</p> <p>7. Справка по объекту внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64.</p> <p>8. Справка по объекту ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64.</p> <p>9. Инвентарная карточка № 1013340042 от 10.11.2025.</p> <p>10. Инвентарная карточка № 1013340035 от 10.11.2025.</p>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования результата оценки при совершении сделки по продаже объекта оценки (в целях продажи).
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость.
<b>Предпосылки стоимости</b>	Рыночные предпосылки.
	Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.
<b>Дата оценки</b>	28 ноября 2025 г. <sup>2</sup>
<b>Осмотр объекта оценки</b>	Осмотр объекта оценки проводится представителем оценщика. Детализация работ по осмотру объекта оценки: визуальный осмотр с фотофиксацией, без применения технических средств измерения и контроля количественных и качественных параметров объекта оценки (частей объекта оценки). Дата (либо период) проведения осмотра объекта оценки: 28 ноября 2025 г. <sup>3</sup>
<b>Специальные допущения</b>	Не предусмотрены.

<sup>2</sup> Уточнение задания на оценку

<sup>3</sup> Уточнение задания на оценку

<p><b>Иные существенные допущения</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель оценки не несет ответственность за точность и достоверность информации, полученной в письменной форме или в ходе деловых бесед от заказчика оценки, а также из других (внешних) источников данных, использованных в процессе оценки, упомянутых в отчете об оценке объекта оценки. Вся информация, полученная от заказчика оценки, а также из других источников, упомянутых в отчете об оценке объекта оценки, рассматривается как достоверная.</li> <li>2. В процессе оценки оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, руководствуется объемом прав в отношении объекта оценки исходя из предоставленных заказчиком оценки документов и сведений, а также иной, доступной на дату оценки информации соответствующего содержания, полученной из других (внешних) источников данных, при этом оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на источники, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве оцениваемых прав.</li> </ol>
<p><b>Ограничения оценки</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, не несут ответственность за возможные скрытые факторы в отношении объекта оценки. Согласно п.2 ст. I. «Основные этапы процесса оценки» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</li> <li>2. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки), определенный в отчете об оценке объекта оценки, действителен на дату оценки. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, не несут ответственность за возможные последующие изменения экономических, юридических и иных условий и факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки в связи с этими изменениями.</li> <li>3. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки объекта оценки, относительно определяемой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов, без каких-либо гарантий со стороны оценщика в отношении последующих действий и результатов действий с объектом оценки.</li> </ol>

	<p>4. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки), определенный в отчете об оценке объекта оценки, имеет рекомендательный характер для использования исключительно в соответствии с однозначно установленной, согласованной заказчиком и исполнителем оценки, целью оценки. Не допускается применение результата оценки, определенного в отчете об оценке объекта оценки, для иных целей.</p> <p>5. Итоговая стоимость объекта оценки, являющаяся результатом оценки, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
<b>Формы представления результата оценки</b>	<p>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) в отчете об оценке объекта оценки должен быть представлен в виде числа, выражен в рублях Российской Федерации, с учетом и без учета налога на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость), может являться результатом математического округления.</p> <p>Суждение оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки объекта оценки, о возможных границах интервала значений в котором, по его мнению, может находиться результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки), не требуется.</p>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	<p>Отчет об оценке объекта оценки полностью или частично, а также выдержки из отчета об оценке не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия исполнителя оценки и оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.</p>
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	На бумажном носителе.
<b>Необходимость (либо отсутствие необходимости) привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Не привлекаются.
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены.
<b>Необходимость (либо отсутствие необходимости) проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</b>	Не проводятся.
<b>Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Данные отсутствуют.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

**Организационно-правовая форма:** Государственные бюджетные учреждения субъектов Российской Федерации

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

**Сокращенное наименование:** ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»

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

**E-mail:** [teykovocrb@ivreg.ru](mailto:teykovocrb@ivreg.ru)

**Конт.тел.:** 8 (49343) 4-06-03

**Способ образования:** создание юридического лица до 01.07.2002

**Дата регистрации до 1 июля 2002 года:** 08.06.1993

**Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года:** 38

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

Администрация города Тейково

**ОГРН:** 1023701327506

**Дата присвоения ОГРН:** 23.12.2002

**Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:**

Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области

**ИНН:** 3704000387

**КПП:** 370401001

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

## 5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

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

**Организационно-правовая форма:** Общества с ограниченной ответственностью

**Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»

**Сокращенное наименование:** ООО «ИвОценка»

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

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

**E-mail:** [ivozenka@mail.ru](mailto:ivozenka@mail.ru)

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

**Способ образования:** создание юридического лица до 01.07.2002

**Дата регистрации до 1 июля 2002 года:** 02.10.2000

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

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

Регистрационная палата администрации города Иваново

**ОГРН:** 1033700084934

**Дата присвоения ОГРН:** 19.03.2003

**Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:**

Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области

**ИНН:** 3702135533

**КПП:** 370201001

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

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

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

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

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

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

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

**Е-mail:** [ivozenka@mail.ru](mailto:ivozenka@mail.ru)

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ**

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

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

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

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

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

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

Оценщик

диплом ПП № 278350

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

Иванова О.В.

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

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

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

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

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

## 7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

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

Таблица №7.1.

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

## 8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

### **Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:<sup>5</sup>**

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

### **Специальные федеральные стандарты оценки:<sup>6</sup>**

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611<sup>7</sup>
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утв. приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328<sup>8</sup>

### **Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков:<sup>9</sup>**

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

### **Прочие стандарты оценки:**

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

### **Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:<sup>10</sup>**

- Отсутствуют

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

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

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

<sup>8</sup> Для целей ФСО № 10 к объектам оценки относятся отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности; объектами оценки могут выступать подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты

<sup>9</sup> Указываются стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки

<sup>10</sup> Указываются только методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной оценочной ситуации (с учетом вида и специфики объекта оценки)

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

### 9.1. Основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки

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

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

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

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

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

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

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит, в том числе, от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

## 9.2. Вид оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

## **10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

### **10.1. Специальные допущения**

Не предусмотрены.

### **10.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными**

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

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

Не предусмотрены.

### **10.4. Ограничения оценки**

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

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

## 11. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе указаны перечень и источники получения информации, использованной при проведении оценки объекта оценки, в том числе, информации нормативно-правового характера, информации о правах в отношении объекта оценки, информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, рыночной и иной информации:<sup>11</sup>

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

1. ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020 Здания и сооружения. Дата введения 01.06.2021
2. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр (с изменениями и дополнениями)
3. СП 124.13330.2012 СВОД ПРАВИЛ ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) от 29.12.2004 № 190-ФЗ
5. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ)
6. Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) от 25.10.2001 № 136-ФЗ
7. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ)
8. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
9. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»
10. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
11. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
12. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
13. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
14. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
15. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
16. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
17. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
18. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утв. приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328
19. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», в ред. 2022 г. (СПОД РОО 2022)
20. Международные стандарты оценки, в ред. 2022 г. (МСО 2022)

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

---

<sup>11</sup> В отчете об оценке могут быть использованы и другие источники информации, ссылки на которые приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах

1. Данные визуального осмотра объекта оценки (результаты фотофиксации)
2. Данные информационного портала недвижимости Статриелт – Statrielt (НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт»), ссылки на источник данных: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>, <https://statrielt.ru/analiz-rynka>
3. Дефекты и повреждения строительных конструкций, методы и приборы для их количественной и качественной оценки: учебное пособие / Р.Г. Касимов. Оренбург: ОГУ, 2016
4. Информационная база ООО «ИвОценка»
5. Информационные источники, размещенные в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (<http://www.ocenchik.ru>, <http://sroroo.ru/>, <https://lk.rosreestr.ru/>, <https://pk-rosreestr.ru/>, <https://lkmap.ros cadasters.com/map>, <https://nspd.gov.ru/map>, <https://rosstat.gov.ru/>, <https://www.fedstat.ru/>, <https://www.economy.gov.ru/>, <https://cbr.ru/>, <https://ria.ru/>, <https://ivanovoobl.ru/>, <https://37.rosstat.gov.ru/>, <https://tejkovskij-r24.gosweb.gosuslugi.ru/>, <http://тейково-район.пф/>, <https://admteikovo.gosuslugi.ru/>, <https://городтейково.пф/#>, <https://ru.ruwiki.ru/wiki/>, <https://пуни.пф/>, <https://mojgorod.ru/>, <https://yandex.ru/maps/>, <https://2gis.ru/>, <https://statrielt.ru/>, <https://ivanovskaya-oblast.restate.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://cian.ru/>, <https://onrealt.ru/>, <https://move.ru/>, <https://mirkvartir.ru/>, <https://olan.ru/>, <https://n1.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, <afy.ru/>, <https://ivanovo.otkrytie-vorota.ru/kalkulyator/> и др.), ссылки на использованные Интернет-ресурсы приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах
6. Основы оценки недвижимости. Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений / Ю.В. Бейлезон
7. Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Москва, 2008
8. Оценка недвижимости / Под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2007
9. Оценка недвижимости: Учебное пособие, 2-е изд., испр. и доп. / С.В. Грибовский. Москва, 2017
10. Формирование системы управления доходной недвижимостью / Е.С. Озеров. СПб, 2016
11. Оценка машин и оборудования: учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2011
12. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебное пособие: 4-е издание. М: Международная академия оценки и консалтинга, 2005
13. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025
14. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025
15. Справочник оценщика недвижимости – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, апрель 2025
16. Справочник оценщика машин и оборудования – 2023. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание третье / Под ред. Лейфера

Л.А. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023

17. Укрупненные нормативы цены строительства НЦС 81-02-13-2025 Сборник № 13. Наружные тепловые сети

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

1. Заявление на проведение оценки от ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» Исх. № 1214 от 11.11.2025
2. Справка о балансовой стоимости
3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС № 382260
4. Отчет об объекте недвижимости (ЕГРН)
5. Технический паспорт на нежилое здание, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64, инв. № 24:407:002:000005320
6. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение №1 к контракту № 30/25/кот горячего водоснабжения)
7. Справка по объекту внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64
8. Справка по объекту ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64
9. Инвентарная карточка № 1013340042 от 10.11.2025
10. Инвентарная карточка № 1013340035 от 10.11.2025

Профессиональное суждение оценщика, проводившего оценку объекта оценки, относительно качества использованной при проведении оценки информации<sup>12</sup>: **с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений и ограничений оценки, использованная при проведении данной оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.**

---

<sup>12</sup> Приводится в соответствии с п.10 ст. IV. «Работа с информацией» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

## 12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Заявление на проведение оценки от ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» Исх. № 1214 от 11.11.2025
2. Справка о балансовой стоимости
3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС № 382260
4. Отчет об объекте недвижимости (ЕГРН)
5. Технический паспорт на нежилое здание, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64, инв. № 24:407:002:000005320
6. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение №1 к контракту № 30/25/кот горячего водоснабжения)
7. Справка по объекту внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64
8. Справка по объекту ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64
9. Инвентарная карточка № 1013340042 от 10.11.2025
10. Инвентарная карточка № 1013340035 от 10.11.2025
11. Данные визуального осмотра объекта оценки (результаты фотофиксации)
12. Интернет-ресурсы (онлайн-сервисы): Росреестр в сервисе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/>), Публичная кадастровая карта (<https://pk-rosreestr.ru/>, <https://lkmap.ros cadasters.com/map>, <https://nspd.gov.ru/map>), Яндекс Карты (<https://yandex.ru/maps/>), Сервис 2ГИС (<https://2gis.ru/>), Интернет-энциклопедия РУВИКИ (<https://ru.wikipedia.org/wiki/>), Энциклопедия Руниверсалис (<https://руни.рф/>), Народная энциклопедия городов и регионов России «Мой Город» (<https://mojgorod.ru/>), Ивановостат (<https://37.rosstat.gov.ru/>), Сайт правительства Ивановской области (<https://ivanovoobl.ru/>), Сайт администрации Тейковского муниципального района Ивановской области (<https://tejkovskij-r24.gosweb.gosuslugi.ru/>, <http://тейково-район.рф/>), Сайт администрации городского округа Тейково Ивановской области (<https://admteikovo.gosuslugi.ru/>, <https://городтейково.рф/#>) и др.

### 12.2. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Вид объекта оценки: недвижимое имущество (недвижимость) в совокупности объекта капитального строительства (здания) и сооружений линейного объекта инженерной инфраструктуры и элемента ограждающей конструкции.

1. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 1127,1 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 37:26:010257:48, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости:

правообладатель № 1: Ивановская область, вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 37-37-12/251/2013-051 от 28.08.2013;

правообладатель № 2: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387), вид, номер и дата государственной регистрации права: оперативное управление, № 37-37-12/069/2005-905 от 30.06.2005.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

2. Внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64.

Правообладатель: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387).

Ограничение прав и обременение объекта прав: документально подтвержденные ограничения прав и обременения в отношении данного объекта отсутствуют.

3. Ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64.

Правообладатель: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387).

Ограничение прав и обременение объекта прав: документально подтвержденные ограничения прав и обременения в отношении данного объекта отсутствуют.

Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, входящий в состав объекта оценки, по данным Росреестра:<sup>13</sup>

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	37:26:010257:48
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64
Площадь, кв.м	1127.1
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1941

<sup>13</sup> Ссылка на источник данных: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	16860176.19
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	24.12.2023

### Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	37:26:010257:0001:002:000005320
Инвентарный номер	24:407:002:000005320
Иной номер	5324

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность
	№ 37-37-12/251/2013-051 от 28.08.2013
	Оперативное управление
	№ 37-37-12/069/2005-905 от 30.06.2005

Оцениваемые объекты (нежилое здание с кадастровым номером 37:26:010257:48, внешняя отопительная сеть водяная с инвентарным номером 01200017, ворота металлические с инвентарным номером 01100002) расположены в пределах земельного участка площадью 5727 кв. м с кадастровым номером 37:26:010257:1. Земельный участок (кадастровый номер 37:26:010257:1) в состав объекта оценки не входит, при определении стоимости объекта оценки не учитывается.

### 12.3. Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объекта оценки

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

**Сокращенное наименование:** ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»

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

**Способ образования:** создание юридического лица до 01.07.2002

**Дата регистрации до 1 июля 2002 года:** 08.06.1993

**Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года:** 38

**ОГРН:** 1023701327506

**Дата присвоения ОГРН:** 23.12.2002

**ИНН:** 3704000387

**КПП:** 370401001

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

#### 12.4. Балансовая стоимость объекта оценки

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

Согласно данным бухгалтерского учета, предоставленным заказчиком оценки<sup>14</sup>, по состоянию на 01.11.2025 балансовая стоимость объекта оценки в суммарном выражении составляет 5 861 997,66 руб., в том числе:

- балансовая стоимость объекта недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 1127,1 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 37:26:010257:48, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64, составляет 5 804 261,69 руб.;
- балансовая стоимость объекта: внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64, составляет 45 766,30 руб.;
- балансовая стоимость объекта: ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64, составляет 11 969,67 руб.

#### 12.5. Идентификаторы, количественные и качественные характеристики объекта оценки

Вид объекта оценки: недвижимое имущество (недвижимость) в совокупности объекта капитального строительства (здания) и сооружений линейного объекта инженерной инфраструктуры и элемента ограждающей конструкции.

Таблица №12.5.1.

##### Описание объекта №1, входящего в состав объекта оценки

<b>Вид оцениваемого объекта</b>	Объект недвижимого имущества (недвижимости)
<b>Вид объекта недвижимости</b>	Здание
<b>Кадастровый номер</b>	37:26:010257:48
<b>Адрес (местоположение)</b>	Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д.64
<b>Назначение</b>	Нежилое
<b>Основная количественная характеристика (тип, единица измерения)</b>	Площадь, в квадратных метрах (кв. м)
<b>Общая площадь</b>	1127,1 кв. м
<b>Планировка</b>	Кабинетная
<b>Литера</b>	А
<b>Строительный объем</b>	5976 куб. м
<b>Этажность:</b>	
- количество этажей (всего)	3

<sup>14</sup> Источник данных: Справка о балансовой стоимости

– в том числе, подземных этажей	1 (подвал)
<b>Материально-технические характеристики:</b>	
– фундамент	Кирпичный ленточный
– стены	Кирпичные
– перегородки	Кирпичные
– перекрытия	Деревянные утепленные
– крыша	Железная (кровельное оцинкованное железо) по деревянной обрешетке
– полы	Дошчатые, ДСП, линолеум, плитка
– проемы	Оконные, дверные
– внутренняя отделка	Простая
– сан/тех и эл/тех системы и устройства	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация, слаботочные системы
– прочие работы	Отмостка, прочие
<b>Класс конструктивной системы</b>	КС-2 <sup>15</sup>
<b>Год постройки (ввод в эксплуатацию)</b>	1941 г.
<b>Фактический возраст, лет</b>	84
<b>Фактическое (текущее) использование</b>	Не используется, простаивает без эксплуатации
<b>Степень повреждения конструктивных элементов</b>	Сильная <sup>16</sup>
<b>Оценка состояния</b>	Условно пригодное для эксплуатации
<b>Вид требуемого ремонта</b>	Косметический ремонт
<b>Кадастровые номера и характеристика иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен оцениваемый объект недвижимости</b>	37:26:010257:1, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 5727 кв. м, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64

<sup>15</sup> Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина

<sup>16</sup> Используемый источник: Основы оценки недвижимости. Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений / Ю.В. Бейлезон. Скриншот из используемого источника:

ОЦЕНКА ПОВРЕЖДЕНИЯ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Степень повреждения здания	Степень повреждения конструктивных элементов, %								Затраты на ремонт в % от затрат на строительство	Рекомендации по устранению повреждений
	колонны, подкрановые балки	Фермы и связи	Плиты перекрытия	Стены и заполнение проемов	Колонны	Перекрытия	Покрытие	Стены		
Слабая	5-10	5-10	10-20	10-20	5-10	5-10	20-30	10-20	5-15	Ремонт без изменения конструктивной схемы и без технико-экономического обоснования
Средняя	10-40	10-40	20-40	20-50	10-30	10-40	30-50	20-40	15-40	Сохранение оставшихся конструкций с их усилением и ремонтом.
Сильная	40-60	40-80	40-80	50-80	30-60	40-80	50-80	40-80	40-80	Сохранение конструкций с усилением только на основе технико-экономического обоснования
Полная	св. 60	св. 80	св. 80	св. 80	св. 60	св. 80	св. 80	св. 80	св. 80	Разборка и восстановление по новому проекту.

**Описание объекта №2,  
входящего в состав объекта оценки**

<b>Вид оцениваемого объекта</b>	Сооружение <sup>17</sup>
<b>Вид сооружения</b>	Линейное сооружение <sup>18</sup> , линейный объект инженерной инфраструктуры
<b>Инвентарный номер</b>	01200017
<b>Адрес (местоположение)</b>	Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д.64
<b>Наименование</b>	Внешняя отопительная сеть водяная
<b>Назначение</b>	Передача тепловой энергии, теплоносителя
<b>Основная количественная характеристика (тип, единица измерения)</b>	Протяженность, в метрах (м)
<b>Общая протяженность</b>	47,5 м
<b>Способ прокладки</b>	Надземная прокладка
<b>Конструктивная система</b>	Линейная строительная система
<b>Тип системы</b>	2-х трубная
<b>Материал труб</b>	Сталь
<b>Диаметр труб</b>	2d=57/32 мм
<b>Изоляция</b>	Пенополиуретановая теплоизоляция (ППУ)
<b>Класс конструктивной системы</b>	КС-12 <sup>19</sup>
<b>Год ввода в эксплуатацию</b>	1966
<b>Фактический возраст, лет</b>	59
<b>Фактическое состояние</b>	В эксплуатации
<b>Фактическое (текущее) использование</b>	По назначению
<b>Степень износа</b>	Сильная, конструктивные элементы конструктивной системы отработали нормативный срок до проведения капитального ремонта

<sup>17</sup> Сооружение — объёмная, плоскостная или линейная строительная система, имеющая наземную, надземную и (или) подземную части, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций

<sup>18</sup> Линейное сооружение (линейный объект) — это сооружение, длина которого значительно превышает его ширину

<sup>19</sup> Класс конструктивной системы КС-12. Сооружения. С преимущественным применением стальных труб

**Описание объекта №3,  
входящего в состав объекта оценки**



<b>Вид оцениваемого объекта</b>	Сооружение <sup>20</sup>
<b>Вид сооружения</b>	Элемент ограждающей конструкции
<b>Инвентарный номер</b>	01100002
<b>Адрес (местоположение)</b>	Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д.64
<b>Наименование</b>	Ворота металлические
<b>Назначение</b>	Ограничение доступа транспортных средств и пешеходов на территорию общественного здания
<b>Характеристика</b>	Уличные ворота, тип ворот: распашные решетчатые на металлических опорах высотой 2,35 м, ширина проема ворот 3,50 м, в наличии одна створка ворот с размерами: 2,20 м (ширина), 2,00 м (высота)
<b>Класс конструктивной системы</b>	КС-11 <sup>21</sup>
<b>Год ввода в эксплуатацию</b>	1961
<b>Фактический возраст, лет</b>	64
<b>Фактическое состояние</b>	Неудовлетворительное, разукomплектованное, не пригодное для использования по назначению
<b>Фактическое (текущее) использование</b>	-
<b>Степень износа</b>	Полная, требует разборки и восстановления

**Описание местоположения объекта оценки**

<b>Адресная часть местоположения</b>	Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д.64
<b>Субъект Российской Федерации</b>	Ивановская область — входит в Центральный федеральный округ и Центральный экономический район. На северо-западе Ивановская область граничит с Ярославской областью, на севере с Костромской областью, на востоке с Нижегородской областью, на юге с Владимирской областью. Площадь территории — 21 437 км <sup>2</sup> , население — 898 490 чел. (2025). Плотность населения — 41,91 чел./км <sup>2</sup> (2025). Городское население — 84,29% (2022). Областной центр — город Иваново. Код региона — 37. В состав Ивановской области входят 21 район, 4 городских района (в городе Иваново), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий поселок.

<sup>20</sup> Сооружение — объёмная, плоскостная или линейная строительная система, имеющая наземную, надземную и (или) подземную части, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций

<sup>21</sup> Класс конструктивной системы КС-11. Сооружения. С преимущественным применением конструкционной стали

	 <p>Основу экономики Ивановской области составляет промышленное производство с доминирующим положением текстильной и швейной промышленности. Большой вклад в экономику региона также вносят производство пищевых продуктов, металлургическое производство, производство транспортных средств, машин и оборудования.</p>
<b>Населенный пункт места нахождения</b>	<b>Тейково, город</b>
<b>Статус населенного пункта</b>	Административный центр Тейковского района, образует городской округ Тейково, относится к типовой территориальной зоне региона (области) «райцентр с развитой промышленностью»
<b>Географическое положение населенного пункта</b>	<p>Городской округ Тейково Ивановской области в составе Ивановской области расположен в центральной части Восточно-Европейской равнины, в междуречье рек Волги и Клязьмы, на реке Вязьме (бассейн Оки), на юго-западе Ивановской области. Тейково находится в 30 км от областного центра и в 300 км от Москвы. Со столицей город связан железной дорогой, автомобильными трассами с соседними областями – Ярославской, Владимирской, Нижегородской, Костромской. Железнодорожная станция (ст. Тейково) на линии Александров–Иваново. Общая площадь территории (тыс. га) – 2,076, в т.ч. общая площадь территории г.о. Тейково – 1,864 тыс. га и 0,212 тыс. га земли садоводческих товариществ, расположенных на территории Тейковского района и находящихся в ведении городского округа Тейково. Город Тейково на карте Ивановской области:</p> 

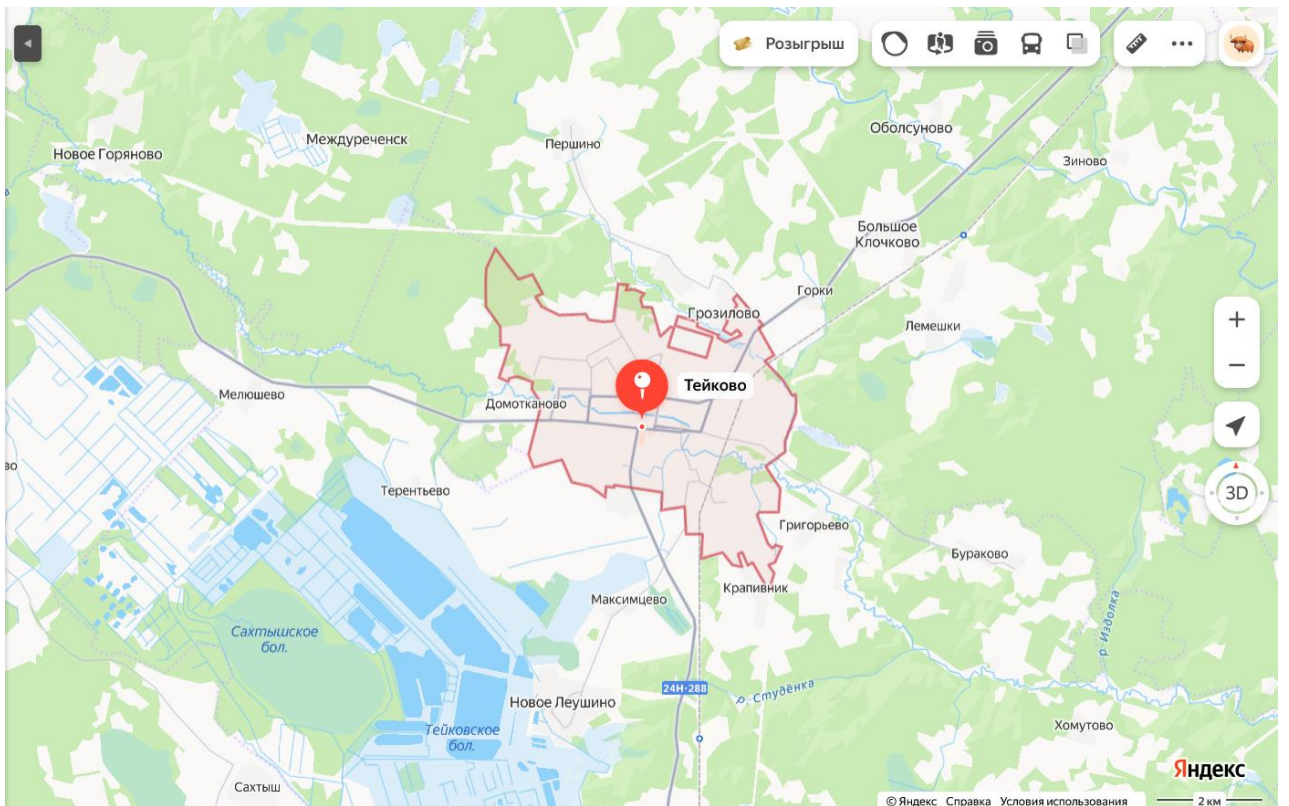
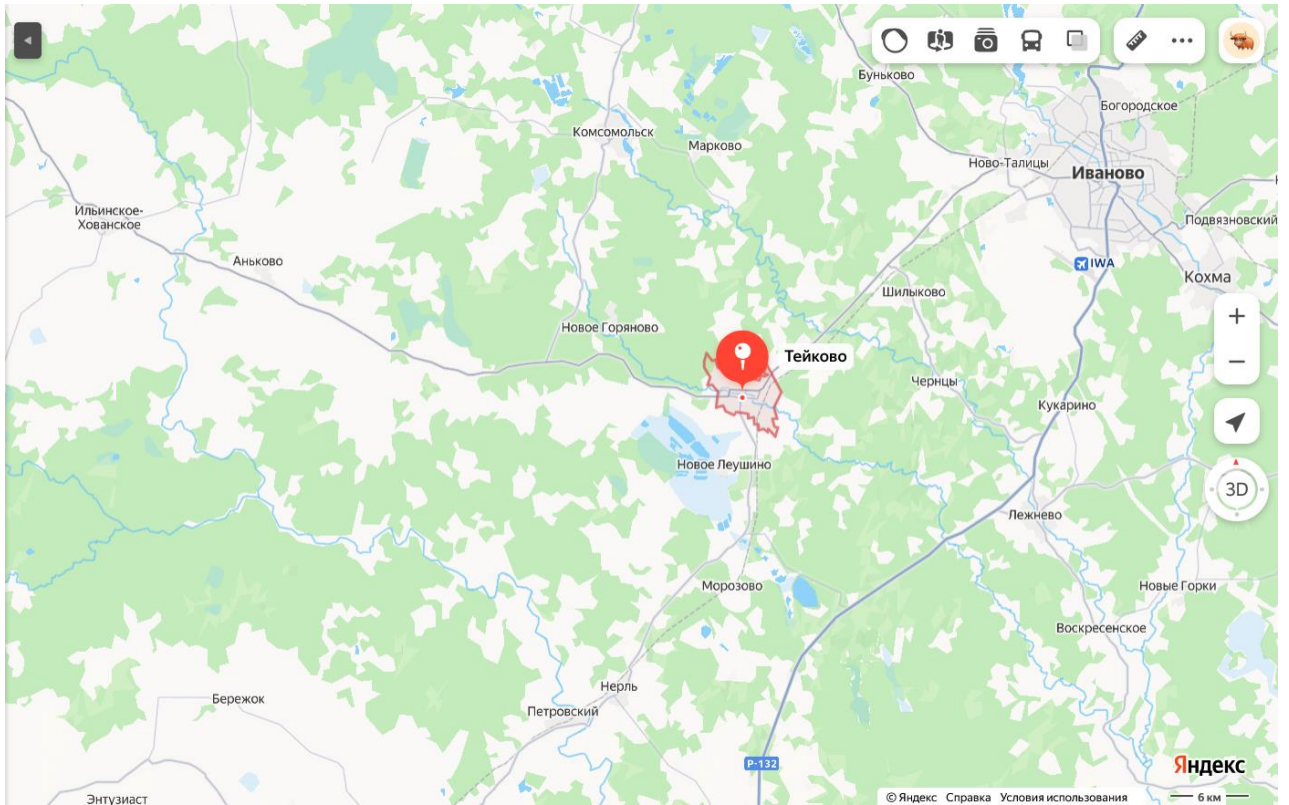
<p><b>Основные территориальные зоны (районы) населенного пункта</b></p>	<p>Городской план города Тейково сложился после пожаров в 1856 и 1870 г.г. Исторический центр города Тейково сохранился в районе площади Ленина ансамблем церквей Ильинской, Никольской, зданием церковно-приходской школы и особняками Каретникова и его зятя Невядомского. Ансамбль площади замыкают 30-квартирный жилой дом, здание бывшего клуба школьников, Дворец культуры им. Ленина с классическим портиком и кинотеатр «АРС». Центральные улицы города: площадь Ленина, Октябрьская улица. Новые микрорайоны — Красные Сосенки (военный городок), Индустриальный, Социалистический, Комовский, Шестагинский построены в послевоенное время. Большая часть площади города занята под индивидуальную застройку: район частного сектора между микрорайоном Красные Сосенки и Индустриальной улицей, район частного сектора за ЦРБ и до посёлка Светлый, местечко Василёво (район Нижнего фабричного двора), посёлок Комсомольский (местечко Щапёнки на юго-восточной окраине города), посёлок Сергеево и др.</p>																																																																																								
<p><b>Экономика населенного пункта</b></p>	<p>Город Тейково имеет промышленно - торговую направленность в экономике. Исторически является центром текстильной промышленности. В настоящее время в структуре экономики города преобладают предприятия обрабатывающего производства: текстильное и швейное производство. Город Тейково известен как место базирования войск РВСН. Вблизи города дислоцированы межконтинентальные баллистические ракеты, в том числе «Тополь-М» и «Ярс».</p>																																																																																								
<p><b>Демография населенного пункта</b></p>	<p>По данным на 01.01.2025 численность населения города Тейково – 30 398 человек.</p> <table border="1" data-bbox="889 1150 1510 1392"> <thead> <tr> <th colspan="11">Численность населения</th> </tr> <tr> <th>1859<sup>[8]</sup></th> <th>1897<sup>[9]</sup></th> <th>1905<sup>[10]</sup></th> <th>1926<sup>[11]</sup></th> <th>1931<sup>[11]</sup></th> <th>1939<sup>[12]</sup></th> <th>1959<sup>[13]</sup></th> <th>1967<sup>[11]</sup></th> <th>1970<sup>[14]</sup></th> <th>1979<sup>[15]</sup></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1598</td> <td>↗5780</td> <td>↗7650</td> <td>↗17 500</td> <td>↗20 000</td> <td>↗30 294</td> <td>↘28 298</td> <td>↗32 000</td> <td>↗41 607</td> <td>↘34 698</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1989<sup>[15]</sup></td> <td>1992<sup>[11]</sup></td> <td>1996<sup>[11]</sup></td> <td>1998<sup>[11]</sup></td> <td>2000<sup>[11]</sup></td> <td>2001<sup>[11]</sup></td> <td>2002<sup>[16]</sup></td> <td>2003<sup>[11]</sup></td> <td>2005<sup>[11]</sup></td> <td>2006<sup>[11]</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td>↗38 276</td> <td>↗38 500</td> <td>↗38 800</td> <td>↗39 100</td> <td>↗38 500</td> <td>↘38 300</td> <td>↘36 686</td> <td>↗36 700</td> <td>↘36 000</td> <td>↘35 600</td> <td></td> </tr> <tr> <td>↘35 300</td> <td>↘35 200</td> <td>↗35 238</td> <td>↘34 976</td> <td>↗35 000</td> <td>↘34 588</td> <td>↘34 344</td> <td>↘33 782</td> <td>↘33 276</td> <td>↘33 061</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2017<sup>[23]</sup></td> <td>2018<sup>[24]</sup></td> <td>2019<sup>[25]</sup></td> <td>2020<sup>[26]</sup></td> <td>2021<sup>[27]</sup></td> <td>2024<sup>[28]</sup></td> <td>2025<sup>[1]</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>↘32 791</td> <td>↘32 511</td> <td>↘32 033</td> <td>↘31 801</td> <td>↘31 305</td> <td>↘30 506</td> <td>↘30 398</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Численность населения											1859 <sup>[8]</sup>	1897 <sup>[9]</sup>	1905 <sup>[10]</sup>	1926 <sup>[11]</sup>	1931 <sup>[11]</sup>	1939 <sup>[12]</sup>	1959 <sup>[13]</sup>	1967 <sup>[11]</sup>	1970 <sup>[14]</sup>	1979 <sup>[15]</sup>		1598	↗5780	↗7650	↗17 500	↗20 000	↗30 294	↘28 298	↗32 000	↗41 607	↘34 698		1989 <sup>[15]</sup>	1992 <sup>[11]</sup>	1996 <sup>[11]</sup>	1998 <sup>[11]</sup>	2000 <sup>[11]</sup>	2001 <sup>[11]</sup>	2002 <sup>[16]</sup>	2003 <sup>[11]</sup>	2005 <sup>[11]</sup>	2006 <sup>[11]</sup>		↗38 276	↗38 500	↗38 800	↗39 100	↗38 500	↘38 300	↘36 686	↗36 700	↘36 000	↘35 600		↘35 300	↘35 200	↗35 238	↘34 976	↗35 000	↘34 588	↘34 344	↘33 782	↘33 276	↘33 061		2017 <sup>[23]</sup>	2018 <sup>[24]</sup>	2019 <sup>[25]</sup>	2020 <sup>[26]</sup>	2021 <sup>[27]</sup>	2024 <sup>[28]</sup>	2025 <sup>[1]</sup>					↘32 791	↘32 511	↘32 033	↘31 801	↘31 305	↘30 506	↘30 398				
Численность населения																																																																																									
1859 <sup>[8]</sup>	1897 <sup>[9]</sup>	1905 <sup>[10]</sup>	1926 <sup>[11]</sup>	1931 <sup>[11]</sup>	1939 <sup>[12]</sup>	1959 <sup>[13]</sup>	1967 <sup>[11]</sup>	1970 <sup>[14]</sup>	1979 <sup>[15]</sup>																																																																																
1598	↗5780	↗7650	↗17 500	↗20 000	↗30 294	↘28 298	↗32 000	↗41 607	↘34 698																																																																																
1989 <sup>[15]</sup>	1992 <sup>[11]</sup>	1996 <sup>[11]</sup>	1998 <sup>[11]</sup>	2000 <sup>[11]</sup>	2001 <sup>[11]</sup>	2002 <sup>[16]</sup>	2003 <sup>[11]</sup>	2005 <sup>[11]</sup>	2006 <sup>[11]</sup>																																																																																
↗38 276	↗38 500	↗38 800	↗39 100	↗38 500	↘38 300	↘36 686	↗36 700	↘36 000	↘35 600																																																																																
↘35 300	↘35 200	↗35 238	↘34 976	↗35 000	↘34 588	↘34 344	↘33 782	↘33 276	↘33 061																																																																																
2017 <sup>[23]</sup>	2018 <sup>[24]</sup>	2019 <sup>[25]</sup>	2020 <sup>[26]</sup>	2021 <sup>[27]</sup>	2024 <sup>[28]</sup>	2025 <sup>[1]</sup>																																																																																			
↘32 791	↘32 511	↘32 033	↘31 801	↘31 305	↘30 506	↘30 398																																																																																			
<p><b>Транспортная инфраструктура населенного пункта</b></p>	<p>В городе Тейково располагается железнодорожная станция Тейково. На ней делает остановку поезд Москва—Кинешма. Также является промежуточной станцией для пригородных поездов Иваново—Юрьев-Польский, Иваново—Тейково, Иваново—Гаврилов Посад, Иваново—Александров. В городе Тейково имеется автовокзал, осуществляется автобусное сообщение с городом Иваново. Общая протяженность улично-дорожной сети города Тейково - 101,2 км, в том числе с усовершенствованным покрытием - 31,5 км. Протяженность магистральных улиц города – 13,8 км. Протяженность линий общественного транспорта – 10 км. На пассажирском транспорте по внутригородским маршрутам перевозки осуществляются по 3 маршрутам движения, охватывающим практически все районы города Тейково.</p>																																																																																								

<b>Инженерная инфраструктура<sup>22</sup> населенного пункта</b>	Типовая система жизнеобеспечения, характерная для плотно застроенной городской среды
<b>Социальная инфраструктура<sup>23</sup> населенного пункта</b>	Средний уровень развития
<b>Типовая территориальная зона местоположения в населенном пункте</b>	Район крупных автомагистралей (автодорог) города
<b>Расположение относительно «красной линии»</b>	Вдоль «красной линии» (1-я линия застройки)
<b>Доступ к объекту</b>	Свободный
<b>Возможность парковки</b>	Имеется
<b>Тип парковки</b>	Стихийная
<b>Транспортная обеспеченность и доступность</b>	Удовлетворительная, подъездная автомобильная дорога общего пользования с твердым покрытием
<b>Наиболее значимые объекты транспортной инфраструктуры</b>	ул. Шестагинская, ул. Социалистическая
<b>Расстояние до ближайших остановок общественного транспорта</b>	Остановка «Детская поликлиника» на расстоянии 106 м (время пути пешком 1 минута)

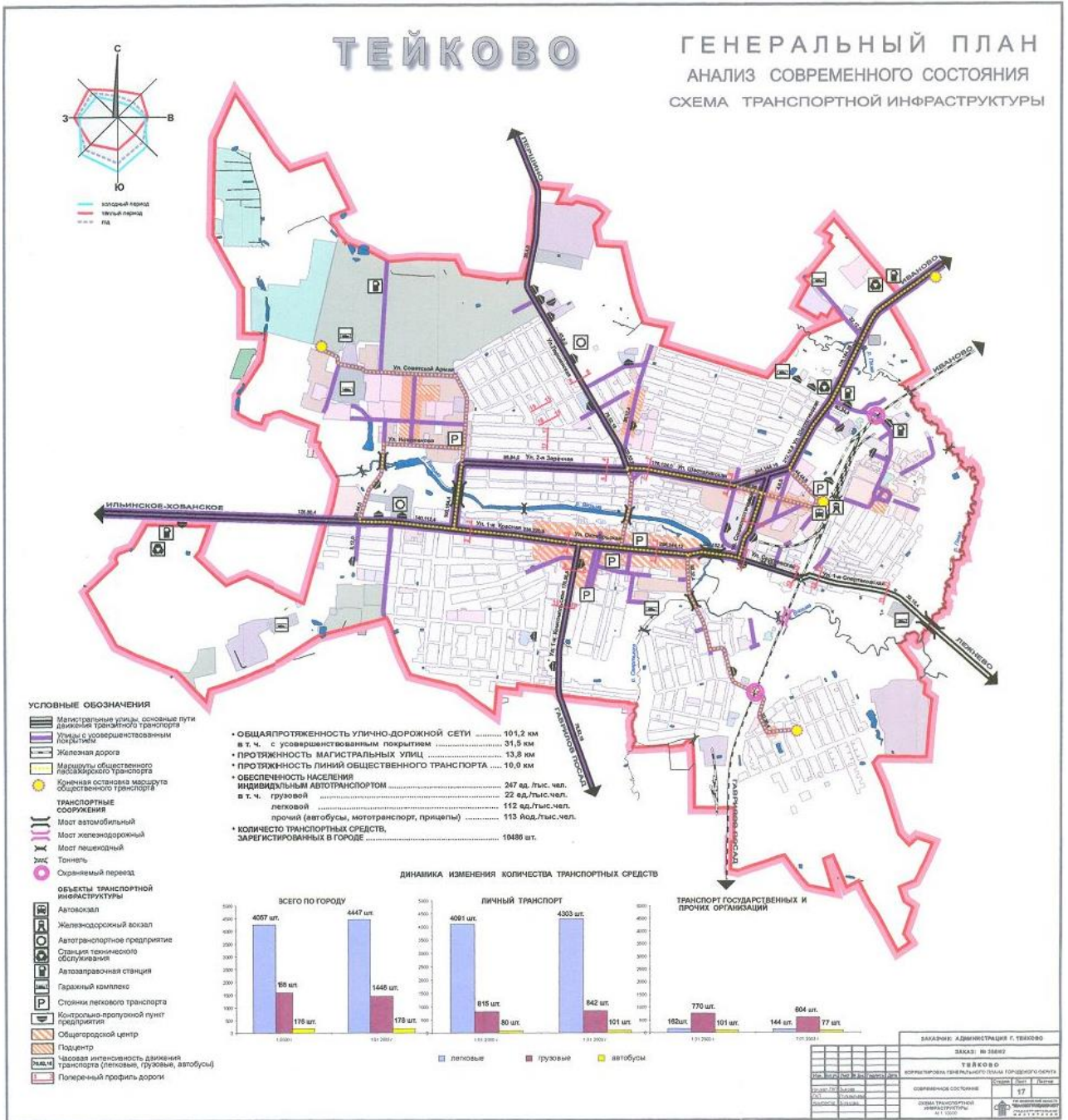
<sup>22</sup> Инженерная инфраструктура — это совокупность систем, обеспечивающих жизнедеятельность населения и функционирование территории. Она включает водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, а также системы связи.

<sup>23</sup> Социальная инфраструктура — совокупность отраслей и предприятий, функционально обеспечивающих нормальную жизнедеятельность населения. Сюда относятся: жилье, его строительство, объекты социально-культурного назначения, вся сфера жилищно-коммунального хозяйства, предприятия и организации систем здравоохранения, образования, дошкольного воспитания; предприятия и организации, связанные с отдыхом и досугом; общественное питание, сфера услуг, спортивно-оздоровительные учреждения; пассажирский транспорт и связь по обслуживанию населения; система учреждений, оказывающих услуги правового и финансово-кредитного характера (юридические консультации, нотариальные конторы, сберегательные кассы, банки) и др. Социальная инфраструктура делится на 1) социально-экономическую — обеспечивает всестороннее развитие личности (образование, здравоохранение, культура); 2) бытовую — создает определенные условия жизнедеятельности населения (розничная торговля, коммунальное хозяйство, жилой фонд и т.д.).

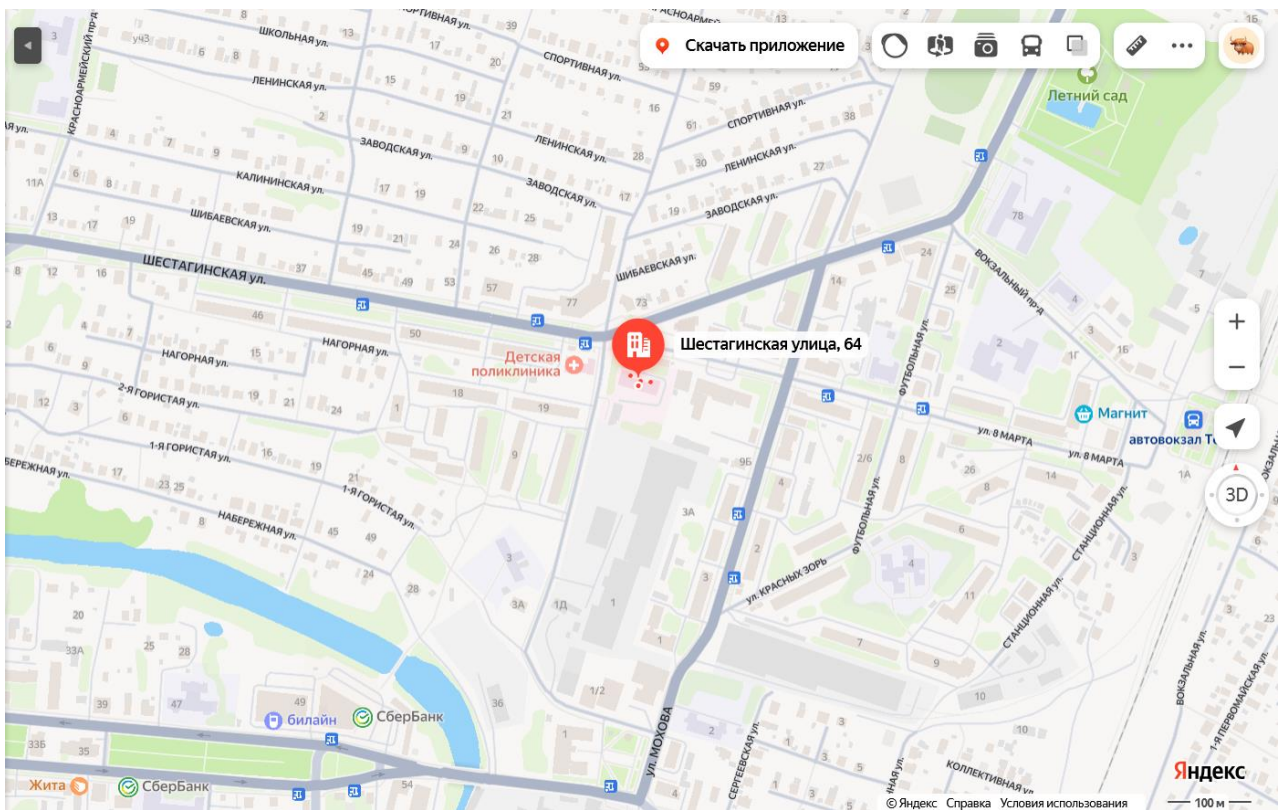
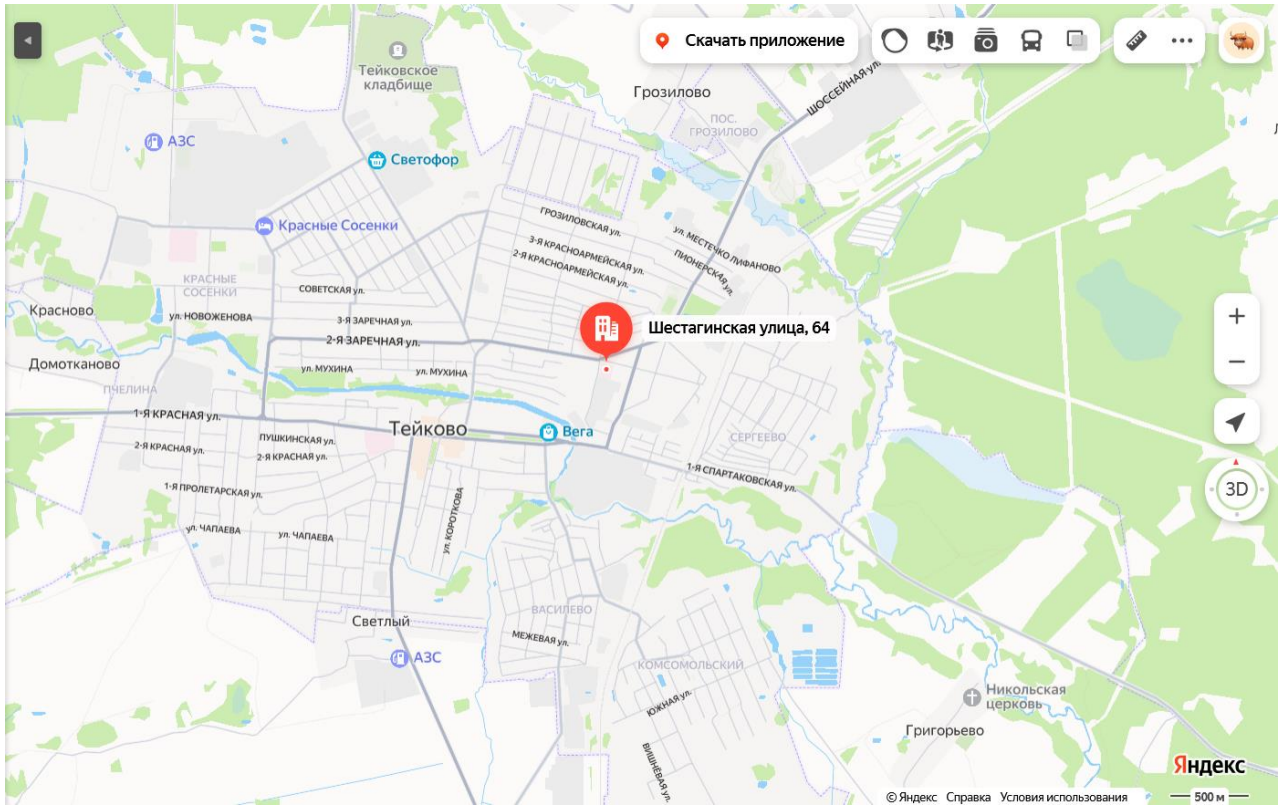
## Населенный пункт местоположения объекта оценки



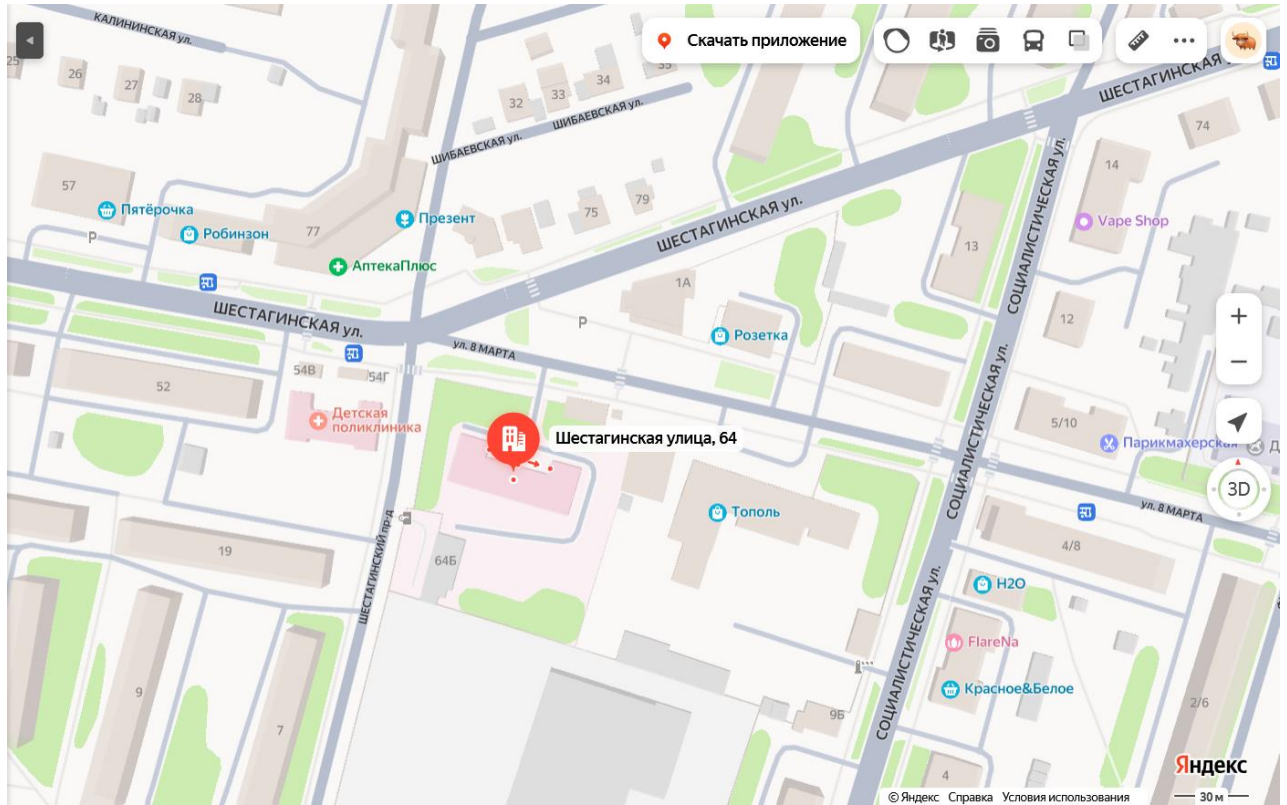
# Схема транспортной инфраструктуры населенного пункта



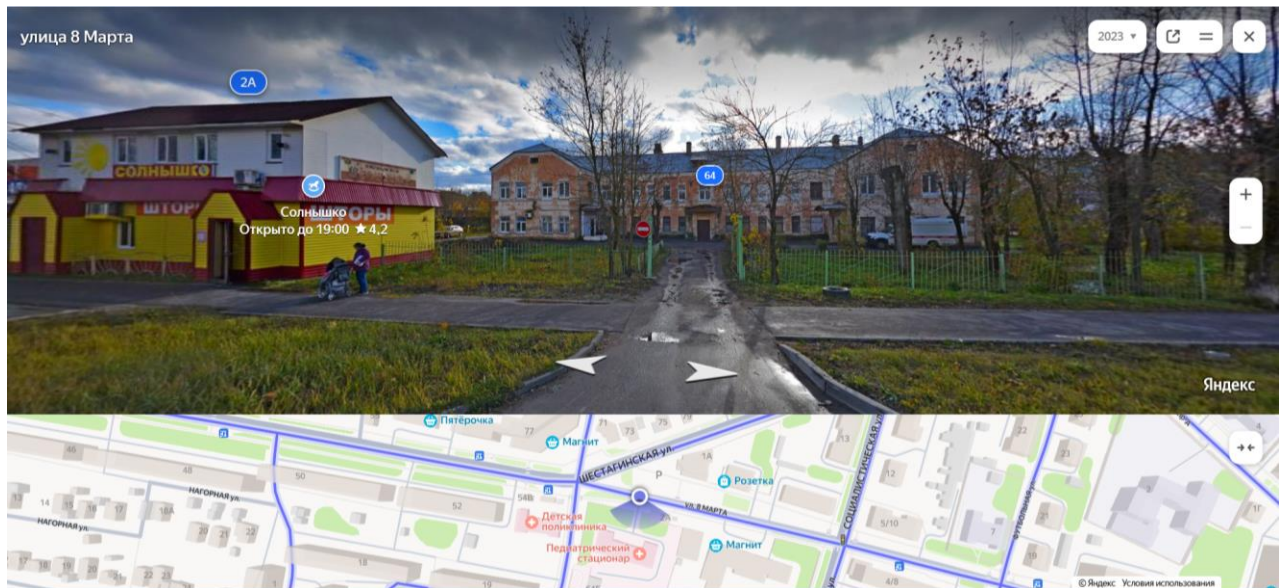
## Расположение объекта оценки в населенном пункте

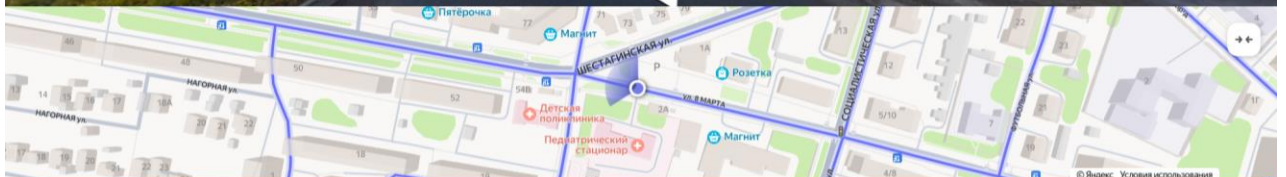
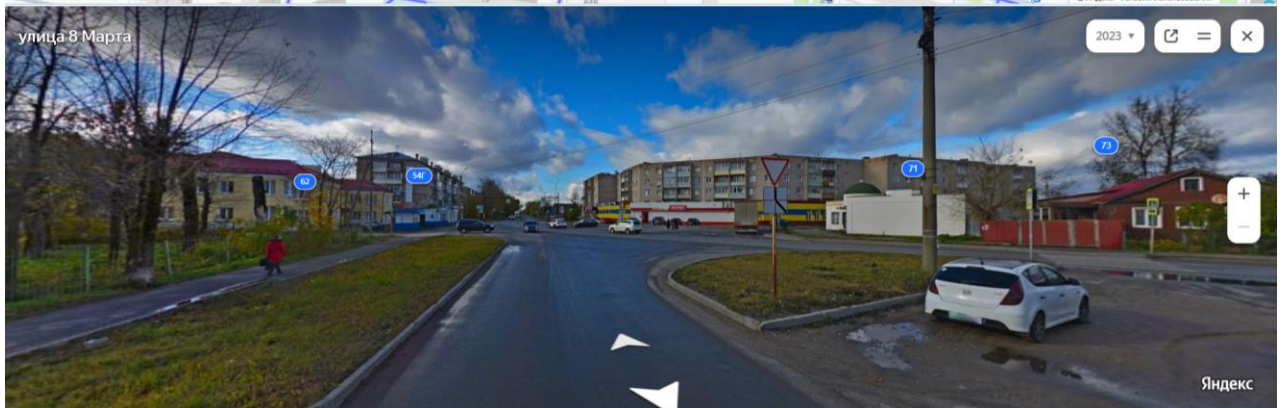
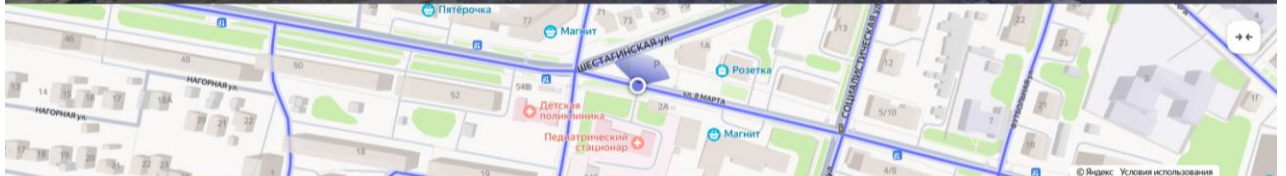
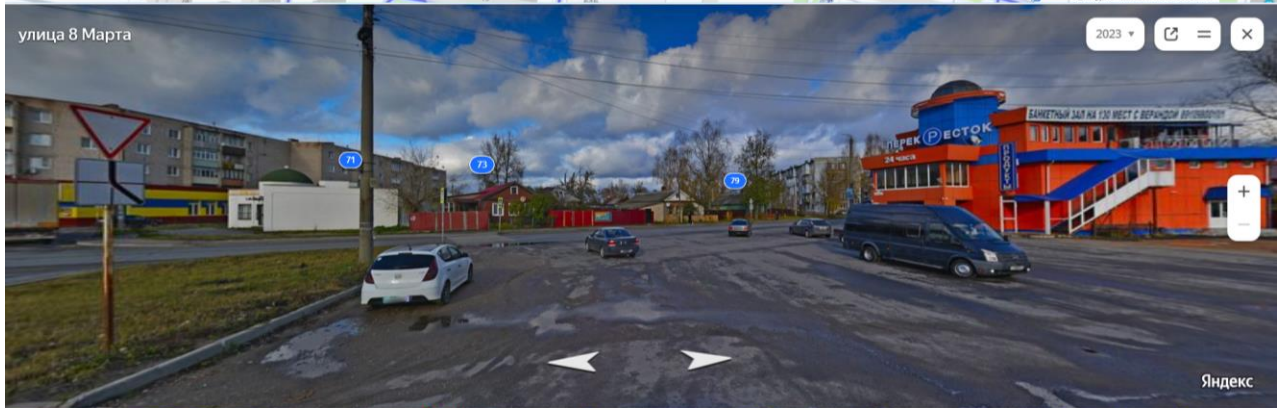
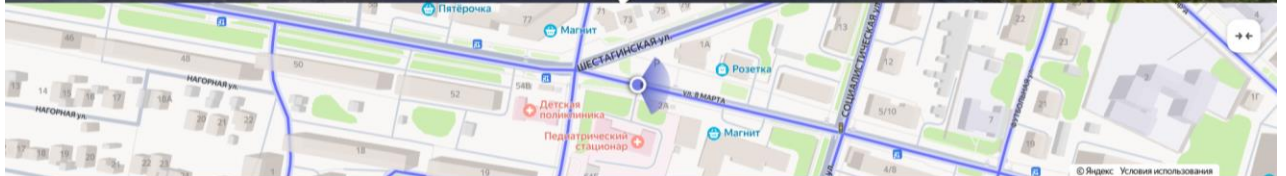
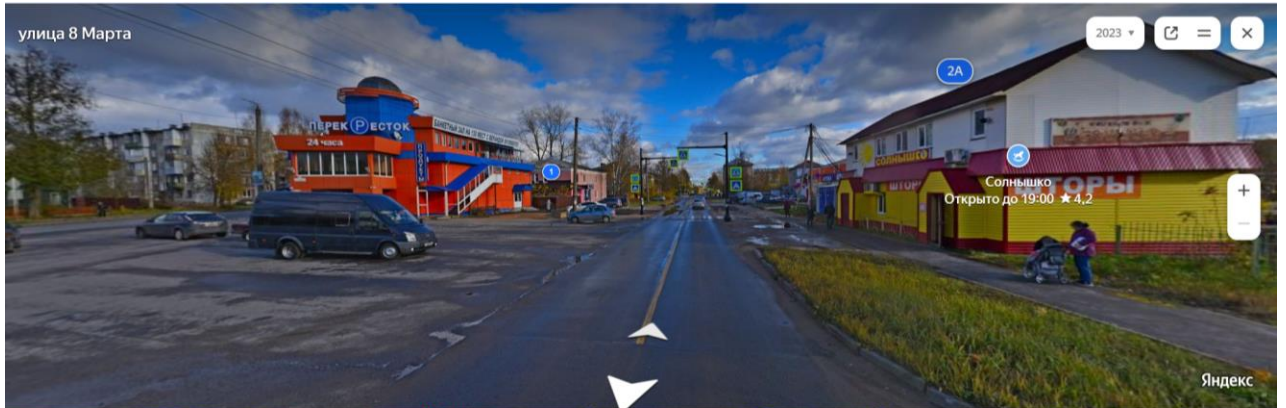


## Локальное местоположение объекта оценки



## Панорама местоположения объекта оценки





### 13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

#### Положения федеральных стандартов оценки о наиболее эффективном использовании

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, определяющий общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки, содержит следующие положения, которыми необходимо руководствоваться при проведении анализа наиболее эффективного использования *в общем случае*:<sup>24</sup>

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

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, определяющий требования к проведению оценки недвижимости, содержит следующие положения, которыми необходимо руководствоваться при проведении анализа наиболее эффективного использования *объектов недвижимости*:<sup>25</sup>

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

<sup>24</sup> Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. II. «Предпосылки стоимости», п.6

<sup>25</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VI. Анализ наиболее эффективного использования, пп.12-21

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

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

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

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

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

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

### **Анализ и выводы о наиболее эффективном использовании объекта оценки**

В условиях российской практики распространен метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости<sup>26</sup>. Данный метод базируется на качественной, выраженной в баллах оценке различных параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования.

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

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

Согласно положениям ФСО II<sup>27</sup> - наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проведен по

<sup>26</sup> Оценка недвижимости / Под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2007, стр. 270

<sup>27</sup> Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

характеристикам местоположения, физическим параметрам и функциональным характеристикам анализируемого объекта недвижимости, которые подробно изложены в разделе 12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, п.12.5. Идентификаторы, количественные и качественные характеристики объекта оценки (Табл. №№12.5.1-12.5.4), с учетом правовых аспектов, рыночных и прочих существенных факторов.

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

В ходе анализа возможных вариантов использования объекта оценки, проведенного методом качественного анализа, на основании рыночных и других факторов, с учетом объемно-планировочного решения (существующего решения поэтажных планов где взаимосвязаны габариты и форма помещений в плане и в общем объеме здания), объект оценки отнесен к классу **объектов (помещений) свободного назначения (ПСН)**<sup>28</sup> сегмента **офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости**, так как именно этот вариант использования, допускающий многофункциональное и комбинированное использование объекта оценки в различных целях, повышает его уровень ликвидности и максимизирует продуктивность (соответствует наибольшей стоимости).

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

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

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

<sup>28</sup> Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — класс (подгруппа) офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис и/или услуги, сервис, торговлю, склад, производство и др.)

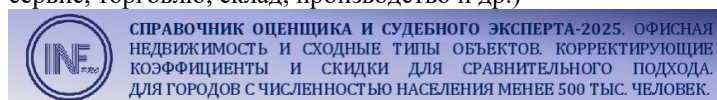


Таблица 7. Продолжение.

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

## 14. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования;
- г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
- д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.<sup>29</sup>

### 14.1. Внешние факторы

#### 14.1.1. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране

##### *Общая политическая обстановка в стране*

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

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

##### *О текущей ситуации в российской экономике<sup>30</sup>*

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

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

<sup>29</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. V. Анализ рынка, пп. 10, 11

<sup>30</sup> Источник данных: Министерство экономического развития Российской Федерации, Приоритетные направления / Макроэкономика / Экономические обзоры, Экономический обзор «О текущей ситуации в российской экономике. Октябрь 2025 года», ссылки на источник данных: [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/), [https://www.economy.gov.ru/material/file/47c6d0ed731ca3939c8841f1a0dd8d78/2025\\_12\\_03.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/47c6d0ed731ca3939c8841f1a0dd8d78/2025_12_03.pdf)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблицы:

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Макроэкономический опрос Банка России<sup>31</sup>Даты проведения опроса: 5-9 декабря 2025 года.<sup>32</sup>

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

Результаты опроса (декабрь 2025 года<sup>1</sup>):

<sup>31</sup> Источник данных: Макроэкономический опрос Банка России, ссылка на источник данных: [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

<sup>32</sup> Даты проведения следующего опроса: 30 января – 3 февраля 2026 года

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

<sup>1</sup>В скобках – результаты опроса в октябре 2025 года.

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

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

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

## Обзор основных макроэкономических показателей:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

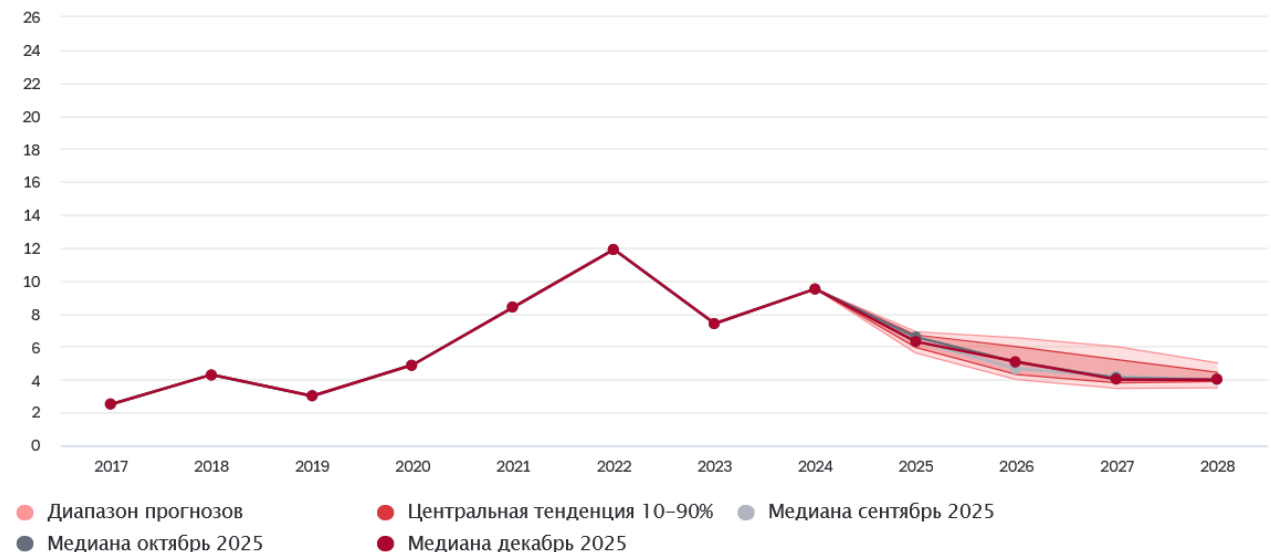
**Цена нефти для налогообложения:** Прогнозы на 2025–2027 годы понижены до 56 долл. за баррель в 2025 году (предполагает, что в декабре 2025 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 44 долл. за баррель), 54 долл. за баррель в 2026 году и 57 долл. за баррель в 2027 году. К концу прогнозного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

Графики:

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

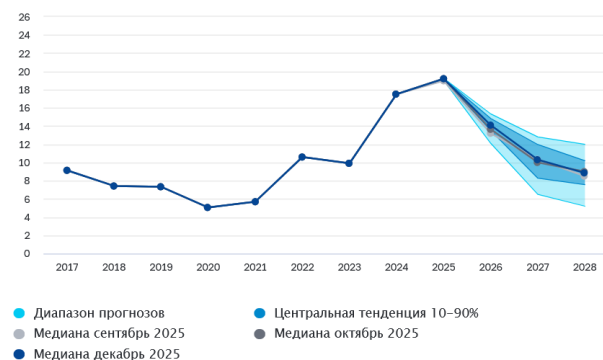
## ИПЦ

в % дек. к дек. пред. года



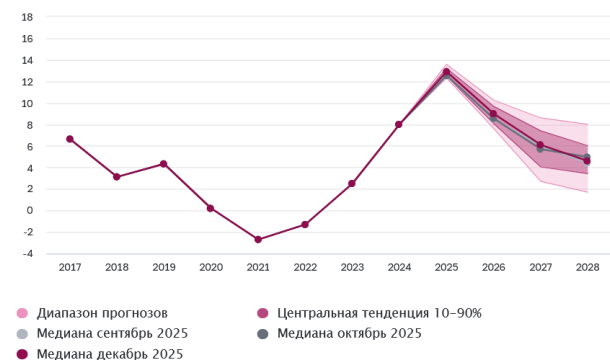
## Ключевая ставка

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



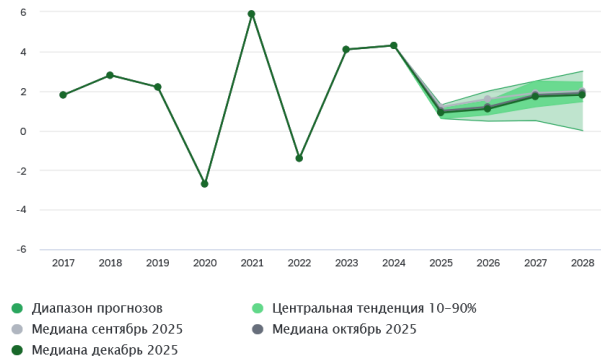
## Реальная ключевая ставка

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



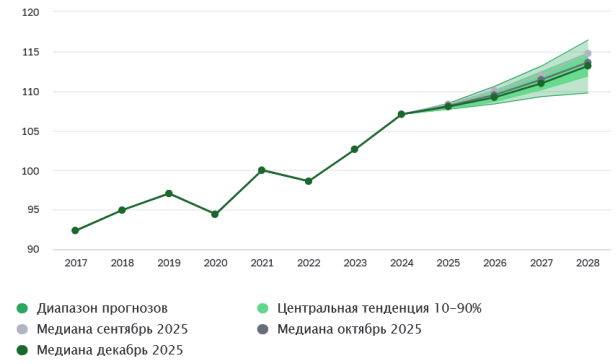
## ВВП

%, г/г



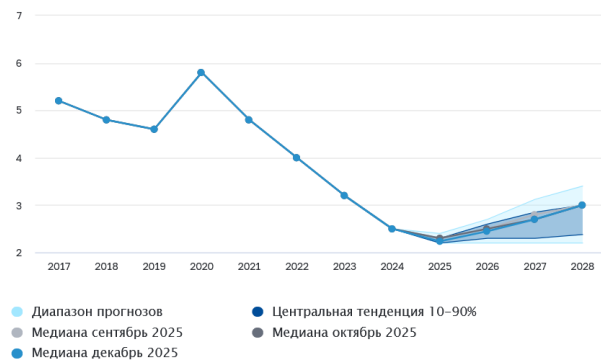
## ВВП

кумулятивный уровень, 2021 г. = 100



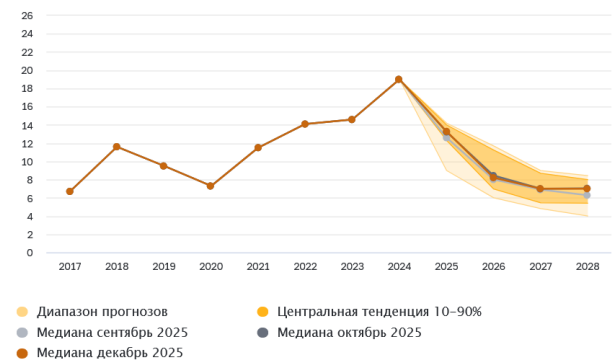
## Уровень безработицы

%, в среднем за год



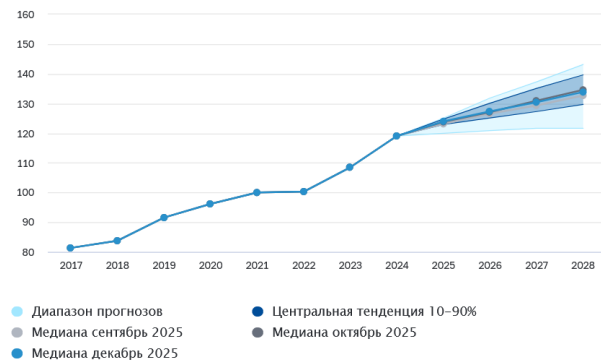
## Номинальная заработная плата

%, г/г, в среднем за год



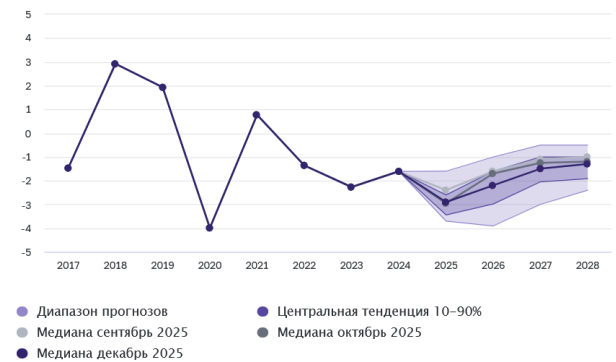
## Реальная заработная плата

кумулятивный уровень, 2021 г. = 100



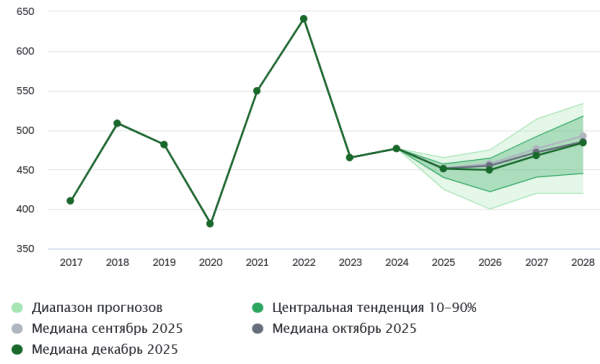
## Баланс консолидированного бюджета

% ВВП за соответствующий год



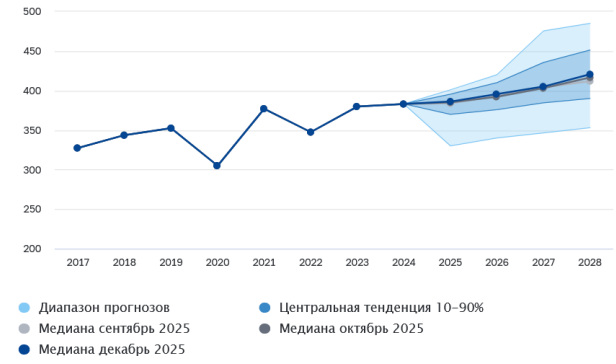
## Экспорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



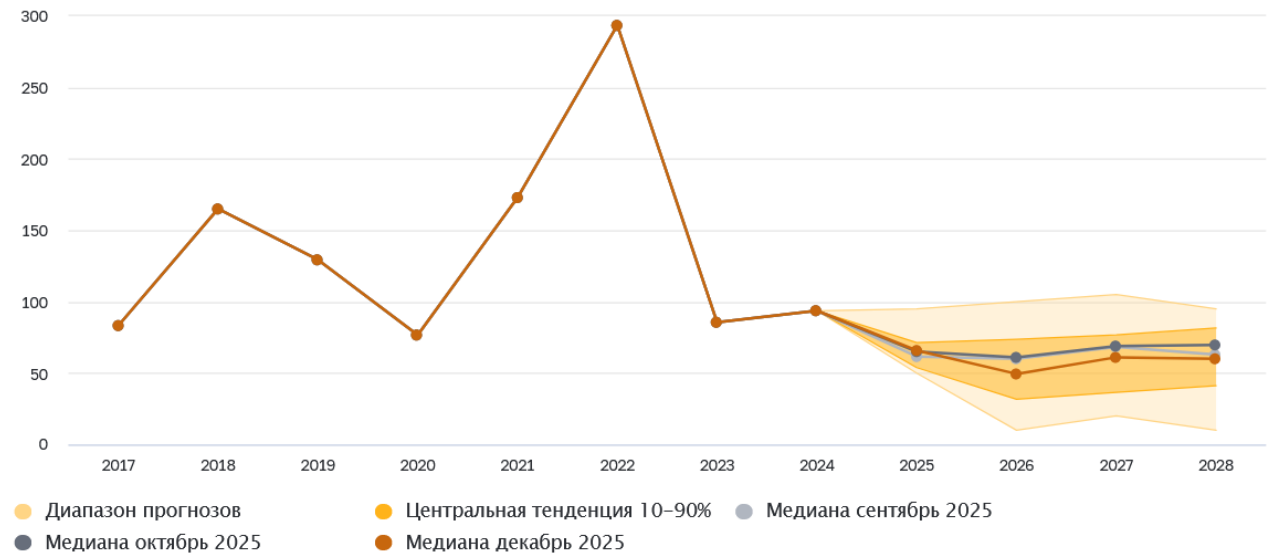
## Импорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



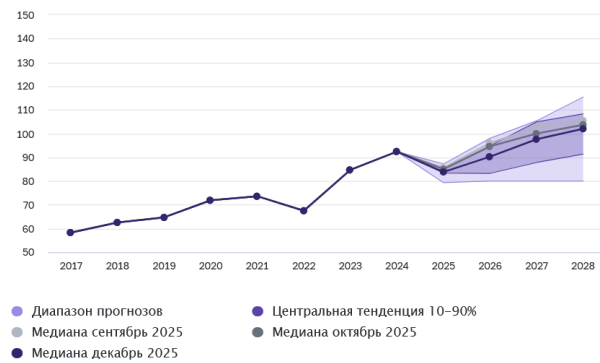
## Торговый баланс

млрд долл. США в год



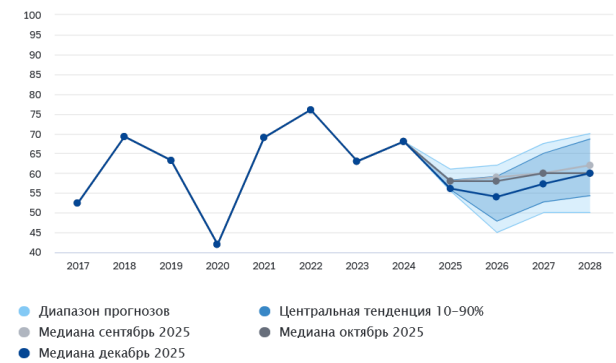
## Курс (USD/RUB)

руб. за долл., в среднем за год



## Цена нефти для налогообложения

долл. США за баррель, в среднем за год



### Примечание:

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

## 14.1.2. Социально-экономическая обстановка в регионе расположения объекта оценки

### Общие сведения о регионе<sup>33</sup>

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

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

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

Протяженность территории Ивановской области с севера на юг — 158 км, с запада на восток — 230 км. Площадь — 21 437 км<sup>2</sup> (одна из самых маленьких областей России, 74-е место среди регионов Российской Федерации). Областной центр — город Иваново.

### Карта Ивановской области



Численность населения Ивановской области по актуальным данным Росстата составляет 898 490 чел. (2025), 57-е место среди регионов Российской Федерации. Плотность населения — 41,91 чел./км<sup>2</sup> (2025). Городское население — 84,29% (2022).

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

Климат области умеренно-континентальный.

<sup>33</sup> Ссылка на источник данных: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

Суммарная радиация равна 88 ккал на см<sup>2</sup> в год. Радиационный баланс положительный и составляет около 28 ккал на см<sup>2</sup>.

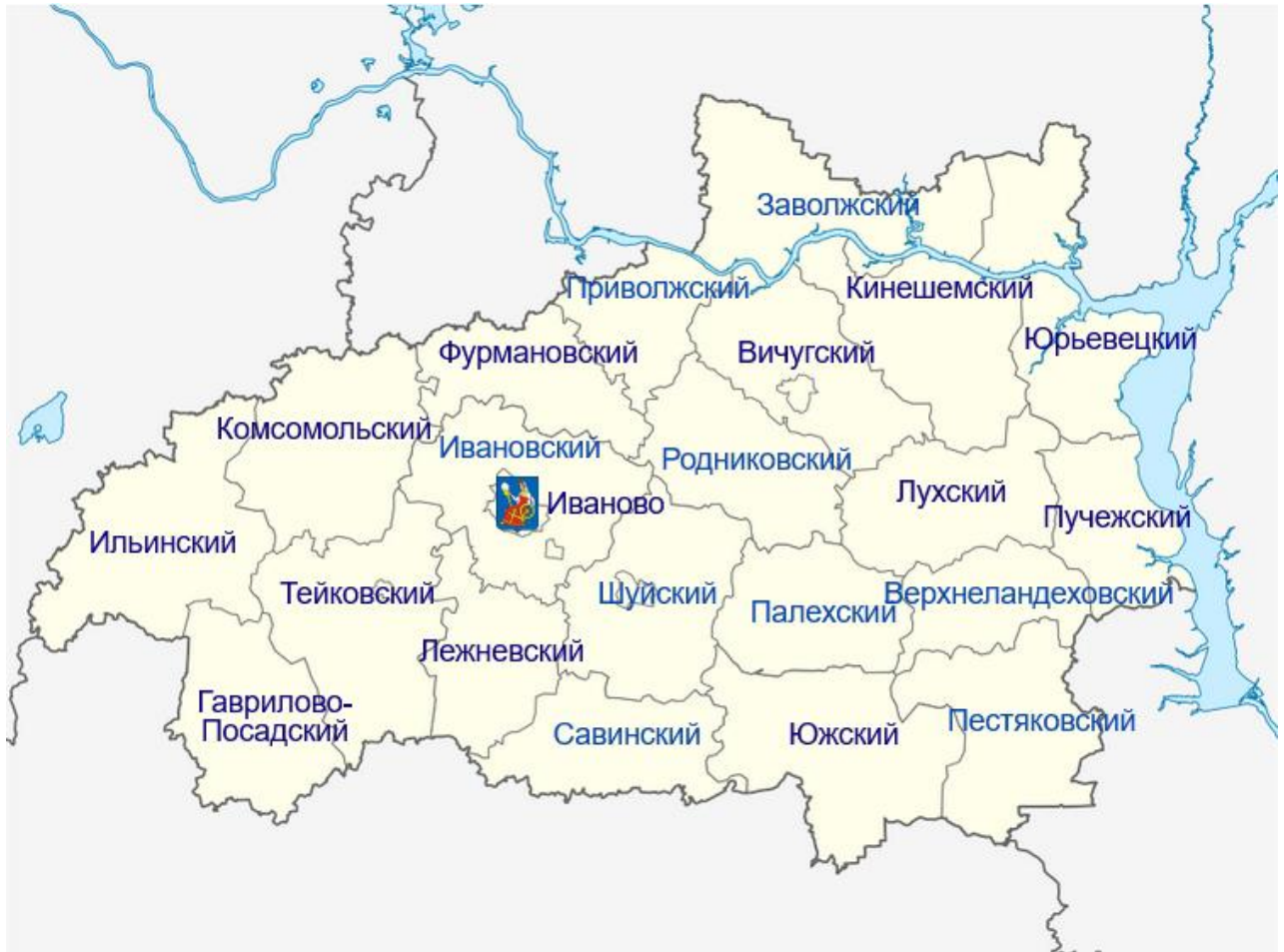
Код субъекта Российской Федерации (региона) — 37.

Современные границы Ивановская область приобрела в 1994 году.

### *Административно-территориальное устройство Ивановской области<sup>34</sup>*

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

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



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

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

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

<sup>34</sup> Ссылка на источник данных: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

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

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



### *Экономика Ивановской области<sup>35</sup>*

Основа экономики Ивановской области - промышленность.

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

<sup>35</sup> Источник данных: Стратегия социально-экономического развития Ивановской области до 2030 года (в ред. Постановлений Правительства Ивановской области от 14.06.2022 N 263-п, от 09.09.2024 N 396-п), ссылки на источники данных: <https://ivanovoobl.ru/upload/region/strategy-2030.pdf>, <https://docs.cntd.ru/document/574718790>

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

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

### ***Основные экономические и социальные показатели Ивановской области***<sup>36</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями за 10 месяцев 2025 года снизился в сопоставимых ценах на 1,9% по сравнению с соответствующим периодом 2024 года, а оборот розничной торговли непродовольственными товарами увеличился на 7,2%.

<sup>36</sup> Ссылки на источник данных: <https://derit.ivanovoobl.ru/devyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>, <https://37.rosstat.gov.ru/folder/31699>

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

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

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

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

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

	Октябрь 2025г.	Январь-октябрь 2025г.	Октябрь 2025г. в % к		Январь-октябрь 2025г. в % к январю-октябрю 2024г.	Справочно		
			октябрю 2024г.	сентябрю 2025г.		Октябрь 2024г. в % к		Январь-октябрь 2024г. в % к январю-октябрю 2023г.
						октябрю 2023г.	сентябрю 2024г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	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 <sup>2</sup>	42,9	471,9	237,5	70,0	123,4	82,3	35,0	91,1
Грузооборот транспорта <sup>2)</sup> , 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 <sup>3)</sup>
Индекс потребительских цен	х	х	108,6	100,6	105,6 <sup>4)</sup>	109,1	101,0	107,0 <sup>4)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	х	х	110,0	99,6	103,8 <sup>4)</sup>	113,6	100,4	111,7 <sup>4)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>5,6)</sup>								
номинальная, рублей	54408,6	54512,2	114,3 <sup>7)</sup>	102,9 <sup>8)</sup>	115,7 <sup>9)</sup>	117,0 <sup>10)</sup>	100,9 <sup>11)</sup>	118,2 <sup>12)</sup>
реальная	х	х	104,8 <sup>7)</sup>	102,7 <sup>8)</sup>	104,6 <sup>9)</sup>	107,5 <sup>10)</sup>	100,3 <sup>11)</sup>	109,1 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек <sup>13)</sup>	1,1	х	82,9 <sup>7)</sup>	88,2 <sup>8)</sup>	х	71,3 <sup>10)</sup>	92,7 <sup>11)</sup>	х

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

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

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

<sup>4)</sup> Октябрь к декабрю предыдущего года

<sup>5)</sup> Соответственно за сентябрь 2025 г.

<sup>6)</sup> Предварительные данные.

<sup>7)</sup> Сентябрь 2025 г. в процентах к сентябрю 2024 г.

<sup>8)</sup> Сентябрь 2025 г. в процентах к августу 2025 г.

<sup>9)</sup> Январь-сентябрь 2025 г. в процентах к январю-сентябрю 2024 г.

<sup>10)</sup> Сентябрь 2024 г. в процентах к сентябрю 2023 г.

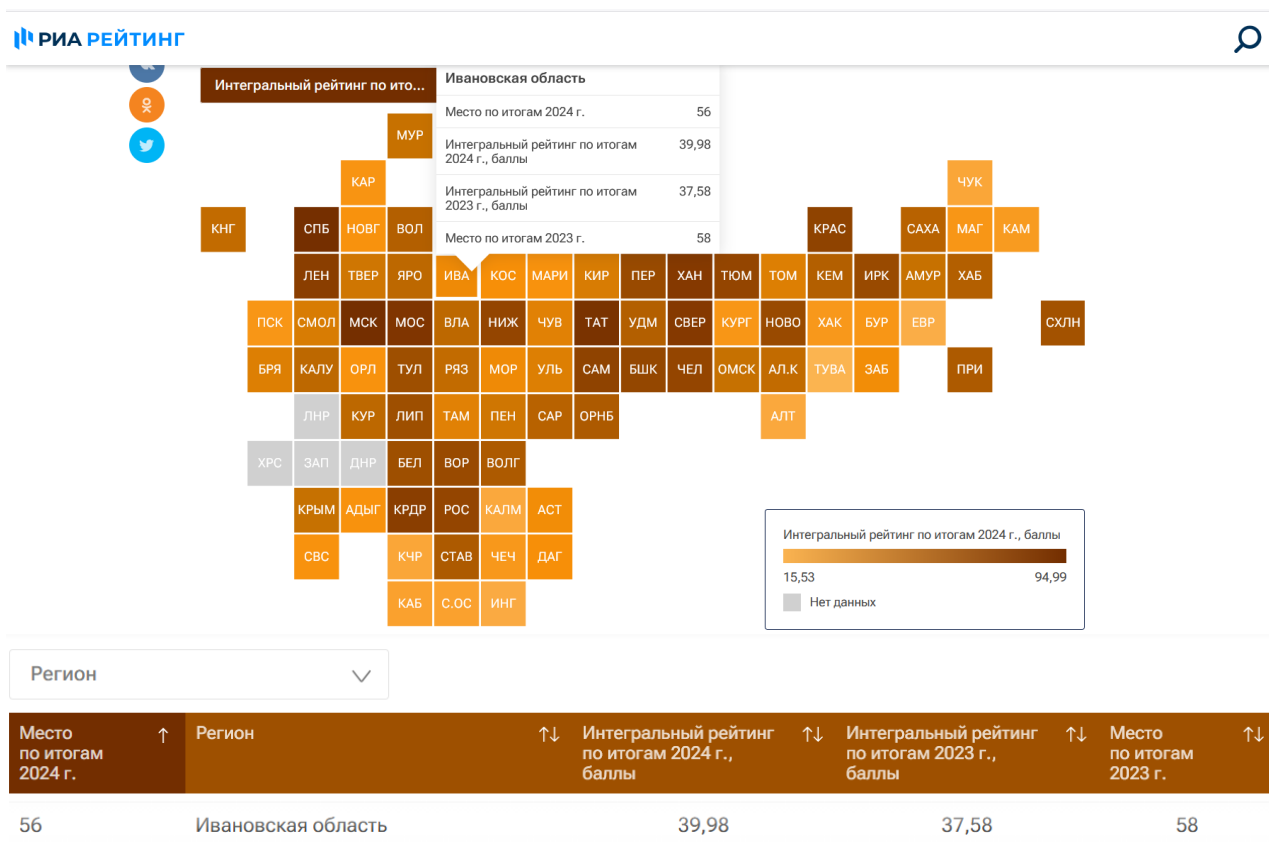
<sup>11)</sup> Сентябрь 2024 г. в процентах к августу 2024 г.

<sup>12)</sup> Январь-сентябрь 2024 г. в процентах к январю-сентябрю 2023 г.

<sup>13)</sup> На конец сентября

## Рейтинговая оценка Ивановской области

Ивановская область заняла 56-е место и набрала 39,98 балла в интегральном рейтинге социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2024 года, подготовленном экспертами агентства «РИА Рейтинг», опубликованном 23.06.2025<sup>37</sup>. Итоговый рейтинг позволяет дать оценку положения того или иного из учтенных субъектов Российской Федерации по основным сферам социального и экономического развития.



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

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

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

<sup>37</sup> Ссылка на источник данных: <https://riarating.ru/infografika/20250623/630282378.html>

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

#### 14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

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

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

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

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

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

**На рынке недвижимости** основными сегментами можно считать следующие сегменты:

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

Для каждого сегмента характерно внутреннее разделение на группы и подгруппы.

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

Таблица №14.2.1.

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

Основные параметры объектов сравнения, необходимых для оценки объекта оценки	Объекты недвижимости нежилого назначения
Принадлежность к рынку	Рынок коммерческой недвижимости <sup>38</sup>

<sup>38</sup> Коммерческая недвижимость — это объекты недвижимости, используемые в коммерческих целях, направленных на получение доходов и прибыли

Исследуемый вид рынка	Вторичный рынок <sup>39</sup>
Сегмент рынка недвижимости, к которому относятся виды использования, необходимые для оценки объекта оценки	Офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН) <sup>40</sup>
Территория исследования	Ивановская область

### 14.3. Обзор информации, характеризующей исследуемый рынок и сегмент рынка

#### *Типичные факторы ценообразования*

Для сравнения оцениваемого объекта недвижимости с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения<sup>41</sup>):

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

<sup>39</sup> Вторичный рынок - это рынок, на котором обращаются объекты недвижимости, поставленные на кадастровый учет и имеющие правообладателя (собственника), зарегистрированные в базе данных Росреестра; первичная недвижимость - это объекты, право собственности на которые оформляется впервые (новостройки)

<sup>40</sup> Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — класс (подгруппа) офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис и/или услуги, сервис, торговлю, склад, производство и др.)

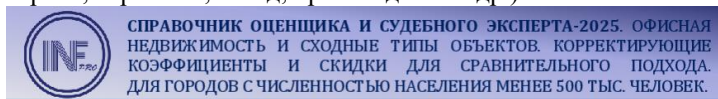


Таблица 7. Продолжение.

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

<sup>41</sup> Элементы сравнения — это параметры объектов недвижимости и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену объектов недвижимости, с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.<sup>42</sup>

В Справочнике<sup>43</sup>, используемом с учетом специфики объекта оценки, определены следующие ценообразующие факторы, характерные для объектов коммерческой недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки, с ранжированием по степени их влияния на цены и арендные ставки:

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

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

Таблица 12. Ценообразующие факторы. Объекты свободного назначения.

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

### **Активные и неактивные рынки**

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка недвижимости.

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

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

<sup>42</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII. Подходы к оценке, п. 22, е)

<sup>43</sup> Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025

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

Приведенное разделение на активные и неактивные рынки - достаточно условное.

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

### Скидки на торг

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

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

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

Коллективное мнение экспертов-оценщиков и судебных экспертов относительно скидок на торг к ценам предложения, характерных для объектов коммерческой недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки, на активном и неактивном рынках:<sup>44</sup>

- *активный рынок:*



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



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

- *неактивный рынок:*

<sup>44</sup> Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025



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



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

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

В рамках проведения настоящей оценки оценщиком обнаружены и проанализированы следующие текущие и недавние относительно даты оценки (в ряде случаев – архивные) рыночные предложения по продаже объектов офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, объектов (помещений) свободного назначения (ПСН)<sup>45</sup>, представленные на вторичном рынке коммерческой недвижимости **Ивановской области**.<sup>46</sup>

<sup>45</sup> Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — класс (подгруппа) офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис и/или услуги, сервис, торговлю, склад, производство и др.)

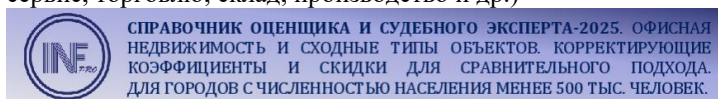


Таблица 7. Продолжение.

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




<sup>46</sup> Ссылки на источники данных: <https://www.avito.ru/>, <https://cian.ru/>, <https://onrealt.ru/>, <https://move.ru/>, <https://mirkvartir.ru/>, <https://olan.ru/>, <https://n1.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, [afy.ru/](https://afy.ru/) и др.


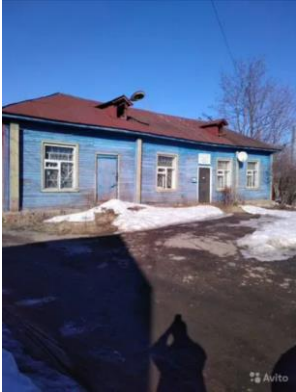

Таблица №14.3.1.





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




Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>47</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Кинешемский р-н, Ласкарихинское сельское поселение, с. Ильинское, Центральная ул., 7	здание, нежилое 	деревянные	1	40,4	58 000	1 436	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_40.4_m_7282016880">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_40.4_m_7282016880</a>
Ивановская обл., Тейковский р-н, Морозовское сельское поселение, с. Морозово, Зелёная ул., 11	здание, нежилое 	деревянные	1	48,8	64 000	1 311	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_48.8_m_7409061534">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_48.8_m_7409061534</a>
Ивановская обл., Заволжский р-н, Дмитриевское сельское поселение, д. Корнилово, Луговая ул., 5	здание, нежилое 	сборно-щитовые, снаружи обложены кирпичом	1	43,2	120 000	2 778	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_43.2_m_7313790413">https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_43.2_m_7313790413</a>

<sup>47</sup> Дата предложения – это дата, когда объявление еще находилось (размещалось) на первоисточнике и было актуальным




Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>47</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Палехский р-н, Пановское с/пос, д. Паново, ул. 2-я Полевая, 13	здание, нежилое 	сборно-щитовые, снаружи обложены кирпичом	1	46	98 184	2 134	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323867947/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323867947/</a> ; <a href="https://olan.ru/r-n-palehskiy/d-panovo/sale-free-appointment/156932236-46-0-m-98184-rub-ul-2-ya-polevaya-panovskoe-s-pos">https://olan.ru/r-n-palehskiy/d-panovo/sale-free-appointment/156932236-46-0-m-98184-rub-ul-2-ya-polevaya-panovskoe-s-pos</a>
Ивановская обл., Лежневское с/пос, д. Растилково Малое, 1	здание, нежилое 	деревянные	1	85,4	234 679	2 748	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323820057/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323820057/</a>
Ивановская обл., Кинешемский р-н, Решемское сельское поселение, д. Журихино, Молодёжная ул., 13	здание, нежилое 	деревянные	1	66,9	96 000	1 435	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nevizhimost/prodaetsya_nezhiloe_zdanie_7281937821">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nevizhimost/prodaetsya_nezhiloe_zdanie_7281937821</a>
Ивановская обл., Лежневский р-н, Лежневское сельское поселение, д. Яковлево	здание, нежилое 	деревянные	1	224	1 000 000	4 464	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nevizhimost/zdanie_224_m_3381648963">https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nevizhimost/zdanie_224_m_3381648963</a>



Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>47</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Юрьевоцкий р-н, Юрьевоцкое городское поселение, г. Юрьевоц, Советская ул., 50	здание, нежилое 	деревянные	1	152,6	1 187 425	7 781	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet/s/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.6_m_3708441385">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet/s/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.6_m_3708441385</a>
Ивановская обл., Приволжский р-н, г. Приволжск, ул. Ленина, 65	здание, нежилое 	деревянные	1	210	1 900 000	9 048	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1793585479">https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1793585479</a> ; <a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/303336630/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/303336630/</a>
Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, г. Гаврилово Посад, ул. Карла Либкнехта, 2А	здание, нежилое 	деревянные	1	249,3	450 000	1 805	окт.2022 (архив)	<a href="https://www.avito.ru/gavrilov_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g._gavrilo_v_posad_-_249.3_m_1500070305">https://www.avito.ru/gavrilov_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g._gavrilo_v_posad_-_249.3_m_1500070305</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>47</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Южский р-н, Южское городское поселение, г. Южа, Советская ул., 11	здание, нежилое 	деревянные	2	285,5	475 000	1 664	окт.2022 (архив)	<a href="https://www.avito.ru/yuzha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_285.5_m_s_zemley_944_m2_2225115812">https://www.avito.ru/yuzha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_285.5_m_s_zemley_944_m2_2225115812</a>
Ивановская обл., Шуйский р-н, Васильевское с/пос, д. Михалково	здание, нежилое 	кирпичные	2	800	1 700 000	2 125	янв.2023 (архив)	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/265613749/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/265613749/</a>
Ивановская обл., Лежневский р-н, с. Чернцы, Совхозная ул., 3	здание, нежилое 	кирпичные	1	298	1 500 000	5 034	янв.2023 (архив)	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/169990259/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/169990259/</a>
Ивановская обл., Палехский р-н, Пановское с/пос, с. Сакулино	здание, нежилое 	кирпичные	1	908	5 000 000	5 507	янв.2023 (архив)	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/268213571/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/268213571/</a>





Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>47</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, г. Заволжск, Спортивная ул., 8	здание, нежилое 	кирпичные	2	386	2 850 000	7 383	янв.2023 (архив)	<a href="https://www.avito.ru/zavolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_386_m_2630930033">https://www.avito.ru/zavolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_386_m_2630930033</a>
Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, г. Заволжск, Спортивная ул., 7А	здание, нежилое 	кирпичные	2	548,5	3 146 000	5 736	янв.2024 (архив)	<a href="https://www.avito.ru/zavolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_548.5_m_2108300977">https://www.avito.ru/zavolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_548.5_m_2108300977</a>
Ивановская обл., Фурмановский р-н, г. Фурманов, ул. Революционная, 20	здание, нежилое 	кирпичные	2	421,77	4 104 000	9 730	янв.2024 (архив)	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/276899366/">https://cre.mirkvartir.ru/276899366/</a>
Ивановская обл., Лухский р-н, Лухское городское поселение, пос. Лух, Советская ул., 10	здание, нежилое 	кирпичные	1	400	1 000 000	2 500	янв.2024 (архив)	<a href="https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_400_m_3622938540">https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_400_m_3622938540</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>47</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Кинешемский р-н, Горковское с/пос, д. Доброхотово, ул. Почтовая, 49	здание, нежилое 	кирпичные	2	988	999 000	1 011	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323115332/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323115332/</a>
Ивановская обл., Южский р-н, Хотимльское с/пос, Хотимль село	здание, нежилое 	кирпичные	2	705	1 300 000	1 844	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/313003494/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/313003494/</a>
Ивановская обл., Приволжский р-н, г. Приволжск, ул. Фридриха Энгельса, 14Б	здание, нежилое 	кирпичные	2	1095	5 000 000	4 566	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/307258027/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/307258027/</a>
Ивановская обл., Шуйский р-н, Остаповское с/пос, с. Сергеево, 24	здание, нежилое 	кирпичные	4	2837	14 999 999	5 287	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/317388981/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/317388981/</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>47</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Родниковский р-н, Каминское с/пос, с. Михайловское, 60	здание, нежилое 	кирпичные	2	2133	12 000 000	5 626	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/302619301/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/302619301/</a>
Ивановская обл., Пучежский р-н, г. Пучеж, Заводская ул., 3	здание, нежилое 	кирпичные	2	832	6 500 000	7 813	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/301340712/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/301340712/</a>
Ивановская обл., Заволжский р-н, Сосневское сельское поселение, с. Долматовский, 1-я Школьная ул., 20	здание, нежилое 	кирпичные	1	316,6	2 500 000	7 896	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_p_omeschenie_svodnogo_naznacheniya_316.6_m_7604769752">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_p_omeschenie_svodnogo_naznacheniya_316.6_m_7604769752</a>
Ивановская обл., Кинешемский р-н, г. Кинешма, Брест-Литовская ул., 20	здание, нежилое 	кирпичные	1	464,1	3 900 000	8 403	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/281027739/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/281027739/</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>47</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Вичугский р-н, Каменское городское поселение, пос. Каменка, ул. Олега Кошевого, 21А	здание, нежилое 	кирпичные	1	290,6	2 500 000	8 603	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kamenka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_290.6_m_7669421426">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kamenka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_290.6_m_7669421426</a>
Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, г. Родники, ул. Любимова, 7	здание, нежилое 	кирпичные	2	504	4 997 000	9 915	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_504_kv_m_uchastok_40_sotok_7718775367">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_504_kv_m_uchastok_40_sotok_7718775367</a>
Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1	здание, нежилое 	сборно-щитовые, снаружи обложены кирпичом	1	69,7	708 430	10 164	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_69.7_m_3708536148">https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_69.7_m_3708536148</a>
Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул.	здание, нежилое 	кирпичные	1	163	1 710 000	10 491	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_7744263764">https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_7744263764</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>47</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Савинский р-н, Воскресенское с/пос, с. Михалево, ул. Почтовая, 1	здание, нежилое 	кирпичные	1	74	846 000	11 432	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/321068953/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/321068953/</a>
Ивановская обл., Ильинский р-н, Исаевское сельское поселение, с. Исаевское, Просторная ул., 11	здание, нежилое 	кирпичные	2	700	8 990 000	12 843	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/ilinskohovanskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_700_m_4239488003">https://www.avito.ru/ilinskohovanskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_700_m_4239488003</a> ; <a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/306752004/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/306752004/</a>
Ивановская обл., Кинешемский р-н, г. Кинешма, Ивановская ул., 8	здание, нежилое 	кирпичные	2	450,8	6 575 310	14 586	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_450.8_m_3644088968">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_450.8_m_3644088968</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>47</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Тейковский р-н, г. Тейково, Сергеевская ул., 1	здание, нежилое 	кирпичные	3	941,5	7 500 000	7 966	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya-ndvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-942-m-4700293719">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya-ndvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-942-m-4700293719</a>
Ивановская обл., Тейковский р-н, Тейково, Першинская ул., 46	здание, нежилое 	кирпичные	2	530	7 777 777	14 675	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya-ndvizhimost/nezhiloe-zdanie-ryadom-ostanovka-530-m-7687469878">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya-ndvizhimost/nezhiloe-zdanie-ryadom-ostanovka-530-m-7687469878</a>
Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволокское городское поселение, г. Наволоки, ул. Ульянова, 10	здание, нежилое 	кирпичные	2	576,42	9 000 000	15 614	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya-ndvizhimost/prodam-zdanie-576.42-m-7537660550">https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya-ndvizhimost/prodam-zdanie-576.42-m-7537660550</a> ; <a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/320531602/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/320531602/</a>
Ивановская обл., Юрьеvecкий р-н, Юрьеvecкое городское поселение, г. Юрьеvec, Советская ул., 108	здание, нежилое 	кирпичные	2	650	13 000 000	20 000	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya-oblast-yurevet-s/kommercheskaya-ndvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-650-m-7729515647">https://www.avito.ru/ivanovskaya-oblast-yurevet-s/kommercheskaya-ndvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-650-m-7729515647</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>47</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Интервал значений по всей совокупности наблюдений:</b>								
					<b>от</b>	<b>1 011</b>	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323115332/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323115332/</a>
					<b>до</b>	<b>20 000</b>	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet/s/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_772_9515647">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet/s/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_772_9515647</a>
<b>Интервал значений по объектам рынка группы «нежилые здания с кирпичными стенами, расположенные в райцентрах и центрах городских поселений с развитой промышленностью, объекты офисной недвижимости и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)»:</b>								
					<b>от</b>	<b>4 566</b>	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/307258027/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/307258027/</a>
					<b>до</b>	<b>20 000</b>	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet/s/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_772_9515647">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet/s/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_772_9515647</a>
<b>в том числе, в г. Тейково Ивановской области:</b>								
					<b>от</b>	<b>7 966</b>	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovо/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_942_m">https://www.avito.ru/teykovо/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_942_m</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>47</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
								<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_ryadom_ostanovka_530_m_7687469878">4700293719</a>
					до	14 675	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_ryadom_ostanovka_530_m_7687469878">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_ryadom_ostanovka_530_m_7687469878</a>

В рамках исследования вторичного рынка коммерческой недвижимости Ивановской области обнаружены и проанализированы следующие текущие и недавние относительно даты оценки рыночные предложения по аренде недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки: объектов офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, объектов (помещений) свободного назначения (ПСН), представленные на рынке коммерческой недвижимости в г. Тейково (в населенном пункте места нахождения объекта оценки):<sup>48</sup>

<sup>48</sup> Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — класс (подгруппа) офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис и/или услуги, сервис, торговлю, склад, производство и др.)

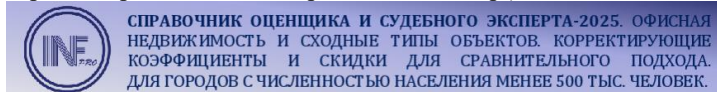


Таблица 7. Продолжение.

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




Таблица №14.3.2.

**Предложения по аренде объектов офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, объектов (помещений) свободного назначения (ПСН) в г. Тейково Ивановской области**

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этаж расположения	Площадь, м2	Цена предложения, руб. в месяц	Удельный показатель ценового предложения (арендная ставка), руб./1м2 в месяц	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>49</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Тейково, ул. Новоженова, 22	здание, нежилое 	кирпичные	1,2	1018,2	113 020	111	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya-ndvizhimost/zdanie_1018.2_m_2062556436">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya-ndvizhimost/zdanie_1018.2_m_2062556436</a>
Ивановская обл., Тейково, ул. Маршала Неделина, 14	здание, нежилое 	кирпичные	1,2	1501	202 635	135	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya-ndvizhimost/svobodnogo-naznacheniya_1501_m_2062841986">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya-ndvizhimost/svobodnogo-naznacheniya_1501_m_2062841986</a> ; <a href="https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/223047305/">https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/223047305/</a>

<sup>49</sup> Дата предложения – это дата, когда объявление еще находилось (размещалось) на первоисточнике и было актуальным

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этаж расположения	Площадь, м2	Цена предложения, руб. в месяц	Удельный показатель ценового предложения (арендная ставка), руб./1м2 в месяц	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>49</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Тейково, Гвардейская ул., 8	здание, нежилое 	кирпичные	1,2	787,8	140 228	178	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovо/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_nezhilogo_zdaniya_787.8_m_4397978788">https://www.avito.ru/teykovо/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_nezhilogo_zdaniya_787.8_m_4397978788</a> ; <a href="https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/308108293/">https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/308108293/</a>
Ивановская обл., Тейково, Першинская ул., 46	здание, нежилое 	кирпичные	1,2	500	100 000	200	июн.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/310712523/">https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/310712523/</a>
Ивановская обл., Тейково, Солнечный пер., 17	здание, нежилое 	кирпичные	1	459,5	147 040	320	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovо/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_459.5_m_2062202095">https://www.avito.ru/teykovо/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_459.5_m_2062202095</a> ; <a href="https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/223341385/">https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/223341385/</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этаж расположения	Площадь, м2	Цена предложения, руб. в месяц	Удельный показатель ценового предложения (арендная ставка), руб./1м2 в месяц	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>49</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Тейково, Молодёжная ул., 11	здание, нежилое 	кирпичные	1,2	632,3	252 920	400	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_632.3_m_2062137274">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_632.3_m_2062137274</a> ; <a href="https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/230060003/">https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/230060003/</a>
Ивановская обл., Тейково, Вокзальный пр., 3	помещение, нежилое  	кирпичные	3	400	280 000	700	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7642108235">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7642108235</a>
<b>Интервал значений по всей совокупности наблюдений предложений по аренде объектов офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, объектов (помещений) свободного назначения (ПСН) в г. Тейково Ивановской области:</b>								
					<b>от</b>	<b>111</b>	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1018.2_m_2062556436">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1018.2_m_2062556436</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этаж расположения	Площадь, м2	Цена предложения, руб. в месяц	Удельный показатель ценового предложения (арендная ставка), руб./1м2 в месяц	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>49</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
						до 700	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7642108235">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7642108235</a>

## Основные выводы

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

Сегмент рынка, к которому относятся виды объектов недвижимости и виды использования, необходимые для оценки объекта оценки: офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)<sup>50</sup>.

Кроме того, в рамках исследования вторичного рынка коммерческой недвижимости Ивановской области, обнаружены и проанализированы текущие и недавние относительно даты оценки рыночные предложения *по аренде* недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки: объектов офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, объектов (помещений) свободного назначения (ПСН), представленные на рынке коммерческой недвижимости в **г. Тейково** (в населенном пункте места нахождения объекта оценки).

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- характеристики населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, такие как статус населенного пункта, численность населенного пункта, средняя заработная плата в населенном пункте, объем жилищного строительства и др.;
- локальные характеристики местоположения, такие как зонирование территории населенного пункта, расположение относительно «красной линии», близость к остановкам общественного транспорта, доступ к объекту (ограниченность доступа), возможность и тип парковки (характеристика парковки) и др.;

<sup>50</sup> Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — класс (подгруппа) офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис и/или услуги, сервис, торговлю, склад, производство и др.)

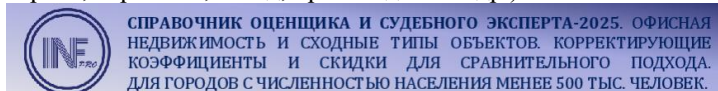


Таблица 7. Продолжение.

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

- физические и функциональные характеристики объекта недвижимости, такие как тип объекта недвижимости (встроенное помещение или отдельно стоящее здание), общая площадь (фактор масштаба), этаж расположения, наличие отдельного входа, материал стен, физическое состояние, состояние отделки (внутреннее оформление) и др.;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

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

- местоположение;
- общая площадь (фактор масштаба).

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

- статус населенного пункта, в котором находится объект оценки – г. Тейково, административный центр Тейковского района, образует городской округ Тейково, относится к типовой территориальной зоне региона (области) «райцентр с развитой промышленностью»;
- в проведенном анализе фактических данных о ценах и арендных ставках на офисную недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН) на вторичном рынке коммерческой недвижимости Ивановской области и в г. Тейково Ивановской области использованы цены предложений, так как сведения о совершенных сделках в доступных для анализа источниках рыночной информации отсутствуют, поэтому в процессе проведения оценки объекта оценки следует учитывать возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения, так как цена предложения представляет собой мнение только одной из сторон потенциальной сделки (продавца), заинтересованной в более высокой цене;
- обнаруженные и проанализированные оценщиком в рамках проведения настоящей оценки текущие и недавние относительно даты оценки рыночные предложения по продаже по объектам рынка группы «нежилые здания с кирпичными стенами, расположенные в райцентрах и центрах городских поселений с развитой промышленностью, объекты офисной недвижимости и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)», представленные на вторичном рынке коммерческой недвижимости Ивановской области, зафиксированы в интервальных границах 4 566 – 20 000 руб. за 1 кв. м, в том числе, в г. Тейково Ивановской области 7 966 – 14 675 руб. за 1 кв. м (без учета уторговывания - возможной разницы между ценой сделки и ценой предложения и имеющихся различий по количественным и качественным параметрам данных объектов недвижимости);
- рынок аренды коммерческой недвижимости в месте нахождения объекта оценки существует, обнаруженные и проанализированные оценщиком в рамках проведения настоящей оценки текущие и недавние относительно даты оценки рыночные предложения по аренде объектов офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, объектов (помещений) свободного назначения (ПСН) в г. Тейково Ивановской области зафиксированы в интервальных границах 111 – 700 руб. за 1 кв. м в месяц (без учета уторговывания - возможной разницы между ценой

сделки и ценой предложения и имеющихся различий по количественным и качественным параметрам данных объектов недвижимости);

- уровень цен на коммерческую недвижимость в г. Тейково Ивановской области значительно ниже средней цены продажи коммерческой недвижимости по Ивановской области (в сравнении со средне областным уровнем цен по данным статистики Restate);
- на рынке коммерческой недвижимости в г. Тейково Ивановской области присутствует небольшое количество продавцов (предложений по продаже и аренде);
- вторичный рынок коммерческой недвижимости Ивановской области в целом и тот его сегмент рынка, к которому отнесен объект оценки – несбалансированный, разброс цен (торговый диапазон) – широкий, предложение превышает спрос (предложение присутствует, при этом, спрос – неактивный, сроки рыночной экспозиции – длительные);
- по степени активности исследуемый рынок и тот его сегмент рынка, к которому отнесен объект оценки, в месте нахождения объекта оценки по совокупности признаков подпадает под определение «неактивный рынок».

## 15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 15.1. Основные этапы процесса оценки<sup>51</sup>

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

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

### 15.2. Подходы к оценке<sup>52</sup>

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

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

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность

<sup>51</sup> Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. I, пп. 1-3

<sup>52</sup> Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. III; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. I; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII

исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

### **1) Сравнительный подход**

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200<sup>53</sup>, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611<sup>54</sup>, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

---

<sup>53</sup> Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. II, п. 4, п. 6

<sup>54</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII, п. 22

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

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

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

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

## **2) Доходный подход**

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200<sup>55</sup>, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611<sup>56</sup>, при применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или

---

<sup>55</sup> Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. III, п. 11, п. 13

<sup>56</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII, п. 23

способной генерировать потоки доходов;

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

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

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

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

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

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

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

### ***3) Затратный подход***

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200<sup>57</sup>, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611<sup>58</sup>, при применении затратного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости -

---

<sup>57</sup> Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. IV, п. 24, п. 26

<sup>58</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII, п. 24

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

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

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

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

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

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

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Согласно п. 2 раздела I ФСО V *«Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»*. Согласно ст. 14 Закона № 135-ФЗ *«Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки; ...»*. Согласно п. 1 раздела I ФСО V *«Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки ...»*.

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

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

- *специфика (и состав) объекта оценки;*
- *цель оценки;*
- *вид определяемой стоимости,*
- *достаточность и достоверность исходных данных (включая характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели и др.);*
- *допущения и ограничения проводимой оценки.*

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

1. Для определения рыночной стоимости *объекта недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 1127,1 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 37:26:010257:48, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64:*

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

1.2. Применение *доходного подхода* для оценки объекта капитального строительства (здания), входящего в состав объекта оценки, возможно, обосновано и целесообразно. В рамках доходного подхода к оценке используется метод прямой капитализации, основанный на прямой капитализации будущих денежных потоков (доходов) от коммерческого использования оцениваемого объекта недвижимости. Данных, необходимых для применения доходного подхода к оценке с использованием метода прямой капитализации для определения рыночной стоимости объекта капитального строительства (здания), входящего в состав объекта оценки – достаточно, требования при использовании метода прямой капитализации, установленные Федеральными стандартами оценки (ФСО V, ФСО № 7) – выполнимы.

1.3. *Затратный подход* для оценки объекта капитального строительства (здания), входящего в состав объекта оценки, в рамках проведения настоящей оценки не имеет применения по следующим основаниям:

- согласно п.24 в) ст. VII. «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, затратный подход рекомендуется использовать когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) - в случае же настоящей оценки имеется достаточно данных, на основании которых для оценки объекта капитального строительства (здания), входящего в состав объекта оценки, *возможно применение более приоритетного сравнительного подхода к оценке, применение которого приводит к сравнительно более достоверным результатам оценки с учетом специфики оцениваемого объекта недвижимости, цели оценки и определяемой в соответствии с целью оценки стоимости;*
- согласно п.25 ст. IV. «Затратный подход» Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, значимость затратного подхода наиболее высока, когда объект является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан - в случае же настоящей оценки *оцениваемый объект недвижимости является самостоятельным неспециализированным оборотоспособным объектом имущественных прав.*

На основании изложенного применение затратного подхода для оценки объекта капитального строительства (здания), входящего в состав объекта оценки, в рамках проведения настоящей оценки – нецелесообразно.

2. Для определения рыночной стоимости сооружений линейного объекта инженерной инфраструктуры (*внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64*) и элемента ограждающей конструкции (*ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64*):

2.1. Применение *затратного подхода* для оценки сооружений линейного объекта инженерной инфраструктуры и элемента ограждающей конструкции, входящих в состав объекта оценки, возможно, обосновано и целесообразно. Затратный подход для оценки данных объектов, являющихся объектами специального назначения и использования - единственно возможный в связи со спецификой этих частей объекта оценки.

Рыночные данные, необходимые для применения *сравнительного* и *доходного подходов* к оценке в отношении подобных оцениваемым сооружениям линейного объекта инженерной инфраструктуры и элемента ограждающей конструкции – отсутствуют.

***Таким образом, для получения наиболее достоверного результата оценки в рамках проведения настоящей оценки, с учетом специфики (и состава) объекта оценки, цели оценки, вида определяемой стоимости, доступной информации, достаточности и достоверности исходных данных, допущений и ограничений проводимой оценки, установлена возможность, обоснованность и целесообразность применения:***

***1) для оценки объекта капитального строительства (здания), входящего в состав объекта оценки: сравнительного подхода к оценке с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок), основанного на сравнении оцениваемого***

*объекта недвижимости с аналогичными объектами (аналогами) и доходного подхода к оценке с использованием метода прямой капитализации, основанного на прямой капитализации будущих денежных потоков (доходов) от коммерческого использования оцениваемого объекта недвижимости;*

*2) для оценки сооружений линейного объекта инженерной инфраструктуры и элемента ограждающей конструкции, входящих в состав объекта оценки: затратного подхода к оценке с использованием метода затрат замещения, основанного на определении затрат, необходимых для замещения каждого оцениваемого объекта, с учетом совокупного обесценения (износа) оцениваемого объекта и (или) его компонентов.*

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

##### **15.4.1. Сравнительный подход к оценке**

В рамках проведения настоящей оценки применение сравнительного подхода к оценке возможно, обосновано и целесообразно для определения рыночной стоимости объекта недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 1127,1 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 37:26:010257:48, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64, входящего в состав объекта оценки. В рамках сравнительного подхода к оценке используется метод сравнения продаж (метод корректировок).

Сравнительный подход в рамках проведения настоящей оценки имеет обоснованное применение как для определения рыночной стоимости объекта капитального строительства (здания), входящего в состав объекта оценки, так и для определения другого расчетного показателя - арендной ставки, используемой далее в расчете стоимости оцениваемого объекта недвижимости при применении доходного подхода к оценке.

Сравнительный подход основан **на принципах ценового равновесия и замещения.**

**Основные этапы сравнительного подхода:**

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- характеристики населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, такие как статус населенного пункта, численность населенного пункта, средняя заработная плата в населенном пункте, объем жилищного строительства и др.;
- локальные характеристики местоположения, такие как зонирование территории населенного пункта, расположение относительно «красной линии», близость к остановкам общественного транспорта, доступ к объекту (ограниченность доступа), возможность и тип парковки (характеристика парковки) и др.;
- физические и функциональные характеристики объекта недвижимости, такие как тип объекта недвижимости (встроенное помещение или отдельно стоящее здание), общая площадь (фактор масштаба), этаж расположения, наличие отдельного входа, материал стен, физическое состояние, состояние отделки (внутреннее оформление) и др.;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

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

- местоположение;
- общая площадь (фактор масштаба).

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

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

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

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

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

определения арендной ставки единицей сравнения является арендная ставка (в рублях) за единицу площади (за 1 кв. м) в месячном исчислении (за 1 месяц).

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

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

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

В рамках проведения настоящей оценки величины корректировок к ценам и арендным ставкам объектов сравнения (аналогов) определяются способом экспертного обоснования.

Таблица №15.4.1.1.

**Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости, входящего в состав объекта оценки, сравнительным подходом к оценке, применяемый метод оценки - метод сравнения продаж (метод корректировок)**

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Ссылки на источники рыночной информации <sup>59</sup>			<a href="https://www.avito.ru/teyko/vo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_942_m_47002_93719">https://www.avito.ru/teyko/vo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_942_m_47002_93719</a>	<a href="https://www.avito.ru/teyko/vo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_ryadom_ostanovka_530_m_7687469878">https://www.avito.ru/teyko/vo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_ryadom_ostanovka_530_m_7687469878</a>	<a href="https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_576.42_m_7537660550">https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_576.42_m_7537660550</a> ; <a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/320531602/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/320531602/</a>	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/301340712/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/301340712/</a>
Рынок		коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость
Сегмент рынка		офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости
Класс (подгруппа) рынка/сегмента рынка		объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)
Вид сделки		предполагаемая продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Условия сделки		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Условия рынка:						
- временной фактор		нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025
- активность рынка		неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок

<sup>59</sup> Копии (скриншоты) указанных источников рыночной информации приведены в Приложении №3

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Местонахождение (адресные данные)		Ивановская обл., г.Тейково, ул. Шестагинская, д.64	Ивановская обл., г.Тейково, ул. Сергеевская, д.1	Ивановская обл., г.Тейково, ул. Першинская, д.46	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволокское г/п, г.Наволоки, ул. Ульянова, д.10	Ивановская обл., Пучежский р-н, г.Пучеж, ул. Заводская, д.3
Статус населенного пункта (типовая зона)		"райцентр с развитой промышленностью"	"райцентр с развитой промышленностью"	"райцентр с развитой промышленностью"	"центр городского поселения с развитой промышленностью"	"райцентр с/х района"
Местоположение в населенном пункте (типовая зона)		"район крупных а/м города"	"район крупных а/м города"	"промзона/окраина"	"район крупных а/м города"	"район крупных а/м города"
Расположение относительно "красной линии"		"красная линия" (первая линия застройки)	"красная линия" (первая линия застройки)	"красная линия" (первая линия застройки)	"красная линия" (первая линия застройки)	"красная линия" (первая линия застройки)
Близость к остановкам общественного транспорта (расстояние до ближайшей остановки) <sup>60</sup>	м	до 125	до 125	до 125	до 125	от 250 до 500
Доступ к объекту (ограниченность доступа)		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта недвижимости (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)		отдельно стоящее здание	часть здания (блок помещений с отдельной входной группой)	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Назначение		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Этаж расположения		1,2	3	1,2	1,2	1,2
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть	есть

<sup>60</sup> Диапазон принимается по Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние объекта недвижимости		условно пригодное для эксплуатации	в эксплуатации	в эксплуатации	в эксплуатации	в эксплуатации
Состояние отделки (внутреннее оформление)		требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта
Площадь	м2	1127,1	941,5	530,0	576,42	832,0
Ценовое предложение:						
- цена за объект	руб. (с НДС)	х	7 500 000,00	7 777 777,00	9 000 000,00	6 500 000,00
- цена за единицу площади (удельная цена)	руб./1м2 (с НДС)	х	7 966,01	14 675,05	15 613,62	7 812,50
Вид цены <sup>61</sup>		наиболее вероятная цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Единица сравнения		цена за 1 м2	цена за 1 м2	цена за 1 м2	цена за 1 м2	цена за 1 м2
Ценовое значение единицы сравнения	руб./1м2	х	7 966,01	14 675,05	15 613,62	7 812,50
Анализ сходства и различий по элементам сравнения, внесение корректировок в значения единиц сравнения (при необходимости): <sup>62</sup>						
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

<sup>61</sup> Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

<sup>62</sup> Корректировки определяются способом экспертного обоснования. Источники данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025; Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		7 966,01	14 675,05	15 613,62	7 812,50
Условия финансирования		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		7 966,01	14 675,05	15 613,62	7 812,50
Условия сделки		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		7 966,01	14 675,05	15 613,62	7 812,50
Условия рынка:						
- временной фактор		нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025
- активность рынка		неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		7 966,01	14 675,05	15 613,62	7 812,50
Вид цены <sup>63</sup>		наиболее вероятная цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка <sup>64</sup>	%		-15,60	-15,60	-15,60	-15,60

<sup>63</sup> Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		-1 242,70	-2 289,31	-2 435,72	-1 218,75
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 723,31	12 385,74	13 177,89	6 593,75
Статус населенного пункта (типовая зона)		"райцентр с развитой промышленностью"	"райцентр с развитой промышленностью"	"райцентр с развитой промышленностью"	"центр городского поселения с развитой промышленностью"	"райцентр с/х района"

<sup>64</sup> Корректировка (скидка на торг) применима ко всем аналогам.

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

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

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

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

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка <sup>65</sup>	%		0,00	0,00	0,00	28,81
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	1 899,89
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 723,31	12 385,74	13 177,89	8 493,64
Местоположение в населенном пункте (типовая зона)		"район крупных а/м города"	"район крупных а/м города"	"промзона/окраина"	"район крупных а/м города"	"район крупных а/м города"

<sup>65</sup> Корректировка применима к аналогу №4.

Расчет корректировки к аналогу №4:  $K_{корр} = (0,76/0,59 - 1) * 100$ , в расчет принимаются средние значения коэффициентов соответствующих типовых территориальных зон в зависимости от статуса населенного пункта (в пределах области).

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.118, Табл.18. Обоснование корректировок (скриншот из источника данных):

Таблица 18. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,66	0,86
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,46	0,72
Прочие населенные пункты	0,49	0,34	0,63
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,73	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,77	0,67	0,86
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,45	0,72
Прочие населенные пункты	0,49	0,35	0,63

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка <sup>66</sup>	%		0,00	21,31	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	2 639,58	0,00	0,00

<sup>66</sup> Корректировка применима к аналогу №2.

Расчет корректировки к аналогу №2:  $K_{корр} = (0,74/0,61 - 1) * 100$ , в расчет принимаются средние значения коэффициентов соответствующих типовых территориальных зон (в пределах населенного пункта).

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.169, Табл.61. Обоснование корректировок (скриншот из источника данных):

Таблица 61. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,85	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,77	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,72	0,89
Окраины городов, промзоны	0,61	0,49	0,73
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,64	0,85
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,92	0,85	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,77	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,72	0,89
Окраины городов, промзоны	0,63	0,50	0,75
Районы крупных автомагистралей города	0,75	0,64	0,86

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 723,31	15 025,33	13 177,89	8 493,64
Расположение относительно "красной линии"		"красная линия" (первая линия застройки)	"красная линия" (первая линия застройки)	"красная линия" (первая линия застройки)	"красная линия" (первая линия застройки)	"красная линия" (первая линия застройки)
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 723,31	15 025,33	13 177,89	8 493,64
Близость к остановкам общественного транспорта (расстояние до ближайшей остановки) <sup>67</sup>	м	до 125	до 125	до 125	до 125	от 250 до 500
Корректировка <sup>68</sup>	%		0,00	0,00	0,00	7,00

<sup>67</sup> Диапазон принимается по Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025

<sup>68</sup> Корректировка применима к аналогу №4.

Расчет корректировки к аналогу №4:  $K_{корр} = (1,07/1-1) * 100$

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.190, Табл.80. Обоснование корректировки (скриншот из источника данных):

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	594,56
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 723,31	15 025,33	13 177,89	9 088,20
Доступ к объекту (ограниченность доступа)		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 723,31	15 025,33	13 177,89	9 088,20
Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 723,31	15 025,33	13 177,89	9 088,20

Таблица 80. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб/кв.м) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Остановка, м	аналог				
	<125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	>1500
<125	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13
от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08
от 250 до 500	0,94	0,98	1,00	1,04	1,06
от 500 до 1500	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02
>1500	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Тип объекта недвижимости (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)		отдельно стоящее здание	часть здания (блок помещений с отдельной входной группой)	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 723,31	15 025,33	13 177,89	9 088,20
Назначение		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 723,31	15 025,33	13 177,89	9 088,20
Общая площадь (фактор масштаба)	м2	1127,1	941,5	530,0	576,42	832,0
Корректировка <sup>69</sup>	%		-1,78	-7,27	-6,49	-2,99

<sup>69</sup> Корректировка применима ко всем аналогам.

Расчет корректировки:  $Корр = ((S_{ОО}/S_{ОА})^k - 1) * 100$ , где:  $S_{ОО}$  – площадь объекта оценки,  $S_{ОА}$  – площадь объекта аналога,  $k = -0,10$  (коэффициент торможения, в расчет принимается среднее значение показателя).

$$K_{масштаб} = \left( \frac{S_{ОО}}{S_{ОА}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{ОО}$  – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{ОА}$  – площадь объекта аналога, кв.м.

$k$  – коэффициент торможения.

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.213, Рис.58; стр.214, Табл.99. Обоснование корректировки (скриншот из источника данных):

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		-119,89	-1 091,99	-854,69	-271,75
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 603,42	13 933,34	12 323,20	8 816,45
Этаж расположения		1,2	3	1,2	1,2	1,2
Корректировка <sup>70</sup>	%		4,95	0,00	0,00	0,00

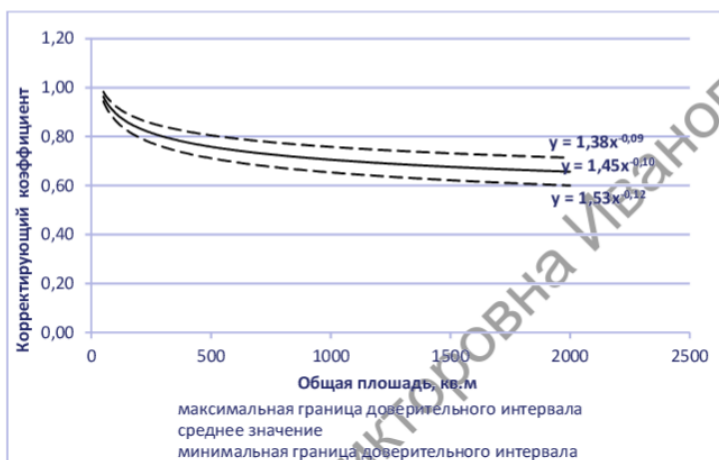


Рис. 58. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Доверительный интервал.

Таблица 99. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб/кв.м) от площади (кв.м)<sup>16</sup>.

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 1,45x^{-0,10}$	$y = 1,53x^{-0,12}$
Расширенный интервал		
	$y = 1,62x^{-0,14}$	$y = 1,32x^{-0,07}$

<sup>16</sup> Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

<sup>70</sup> Корректировка применима к аналогу №1.

Расчет корректировки к аналогу №1:  $K_{корр} = (0,955/0,91 - 1) * 100$ , в расчет принимаются средние и расчетные значения коэффициентов этажности с учетом удельного веса площади соответствующих этажей расположения.

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.239, Табл.116. Обоснование корректировок (скриншот из источника данных):

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		326,54	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 929,97	13 933,34	12 323,20	8 816,45
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 929,97	13 933,34	12 323,20	8 816,45

Таблица 116. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,91	0,88	0,94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,74	1,00
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,69	0,94
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,76	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,73	0,98

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 929,97	13 933,34	12 323,20	8 816,45
Состояние объекта недвижимости		условно пригодное для эксплуатации	в эксплуатации	в эксплуатации	в эксплуатации	в эксплуатации
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 929,97	13 933,34	12 323,20	8 816,45
Состояние отделки (внутреннее оформление)		требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 929,97	13 933,34	12 323,20	8 816,45
Тип помещений (назначение частей объекта)		административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное (508 м2 – удельный вес 0,88), сарай (68,42 м2 – удельный вес 0,12)	административно-офисная
Корректировка <sup>71</sup>	%		0,00	0,00	4,08	0,00

<sup>71</sup> Корректировка применима к аналогу №3.

Расчет корректировки к аналогу №3:  $K_{корр} = (1 / (1 * 0,88 + 0,67 * 0,12) - 1) * 100$ , в расчет принимаются соотношения значений средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «назначение частей объекта недвижимости». Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Обоснование корректировок (скриншот из источника данных):

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		0,00	0,00	502,38	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 929,97	13 933,34	12 825,59	8 816,45
Вклад земельного участка в стоимость объекта недвижимости (с учетом вида права на земельный участок)		пользование	пользование	собственность	собственность	собственность
Корректировка <sup>72</sup>	%		0,00	-18,00	-18,00	-18,00

Удельная цена		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,67	0,81
	АО часть	1,48	1,00	1,20
	бытовая часть	1,23	0,83	1,00

<sup>72</sup> Корректировка применима к аналогам №2, №3, №4.

Расчет корректировки к аналогам №2, №3, №4:  $K_{корр} = (0,82/1-1) * 100$ , в расчет принимается среднее значение коэффициента, определяющего долю стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности.

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.113, Табл.39. Обоснование корректировки (скриншот из источника данных):

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		0,00	-2 508,00	-2 308,61	-1 586,96
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 929,97	11 425,34	10 516,98	7 229,49
<b>Скорректированная единица сравнения (Ci)<sup>73</sup></b>	<b>руб./1м2</b>	<b>x</b>	<b>6 929,97</b>	<b>11 425,34</b>	<b>10 516,98</b>	<b>7 229,49</b>
<b>Весовой коэффициент (Wi)<sup>74</sup></b>			<b>0,2989</b>	<b>0,2291</b>	<b>0,2605</b>	<b>0,2115</b>

Таблица 39. Значение «Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности»  
Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	0,85	0,76	0,93
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,82	0,71	0,92
3. Объекты свободного назначения	0,82	0,72	0,91
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	0,78	0,66	0,89

<sup>73</sup> Коэффициент вариации (относительное стандартное отклонение) по единицам сравнения «на выходе» (V=25%) показывает вариацию в пределах нормы (нормативное значение – не более 33%), однородность скорректированных единиц сравнения – в пределах нормы. Коэффициент вариации рассчитан по формуле:

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

Где V – коэффициент вариации, %

n – объем выборки,

$x_i$  – i-ый элемент выборки,

$\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки.

<sup>74</sup> Расчет весовых коэффициентов выполнен по удельному весу суммы корректировок по модулю по каждому аналогу в общей сумме корректировок по всем аналогам (чем больше удельный вес суммы корректировок по конкретному аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Формула, используемая для определения весовых коэффициентов к скорректированным значениям единиц сравнения:

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Средневзвешенное значение единицы сравнения (PC <sub>1м2</sub> )	руб./1м2 (с НДС)	8 957,72				
Расчетная формула		PC <sub>1м2</sub> =Σ[Ci*Wi]				
Площадь оцениваемого объекта недвижимости (S <sub>оц</sub> )	м2	1127,1				
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости (PC) <sup>75</sup>	руб. (с НДС)	10 096 241,05				
Расчетная формула		PC=PC <sub>1м2</sub> *S <sub>оц</sub>				

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

где:  
 К – искомый весовой коэффициент;  
 n – номер аналога;  
 S<sub>1...n</sub> – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;  
 S<sub>1</sub> – сумма корректировок 1–го аналога;  
 S<sub>2</sub> – сумма корректировок 2–го аналога;  
 S<sub>n</sub> – сумма корректировок n–го аналога.

<sup>75</sup> Включая (с учетом) налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость)

Таблица №15.4.1.2.

**Расчет рыночной арендной ставки к оцениваемому объекту недвижимости при применении сравнительного подхода,  
применяемый метод оценки - метод сравнения продаж (метод корректировок)**

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Ссылки на источники рыночной информации <sup>76</sup>			<a href="https://www.avito.ru/teyko/vo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_632.3_m_2062_137274">https://www.avito.ru/teyko/vo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_632.3_m_2062_137274</a>	<a href="https://www.avito.ru/teyko/vo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_nezhilogo_zdaniya_787.8_m_4397_978788">https://www.avito.ru/teyko/vo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_nezhilogo_zdaniya_787.8_m_4397_978788</a>	<a href="https://www.avito.ru/teyko/vo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_459.5_m_2062_202095">https://www.avito.ru/teyko/vo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_459.5_m_2062_202095</a>	<a href="https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/310712523/">https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/310712523/</a>
Рынок		коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость
Сегмент рынка		офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости
Класс (подгруппа) рынка/сегмента рынка		объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)
Вид сделки		предполагаемая аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Передаваемые права		временное владение и/или пользование	временное владение и/или пользование	временное владение и/или пользование	временное владение и/или пользование	временное владение и/или пользование
Условия финансирования		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Условия сделки		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Условия рынка:						
- временной фактор		нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	июн.2025
- активность рынка		неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок

<sup>76</sup> Копии (скриншоты) указанных источников рыночной информации приведены в Приложении №3

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Местонахождение (адресные данные)		Ивановская обл., г.Тейково, ул. Шестагинская, д.64	Ивановская обл., г.Тейково, ул. Молодежная, д.11	Ивановская обл., г.Тейково, ул. Гвардейская, д.8	Ивановская обл., г.Тейково, пер. Солнечный, д.17	Ивановская обл., г.Тейково, ул. Першинская, д.46
Статус населенного пункта (типовая зона)		"райцентр с развитой промышленностью"	"райцентр с развитой промышленностью"	"райцентр с развитой промышленностью"	"райцентр с развитой промышленностью"	"райцентр с развитой промышленностью"
Местоположение в населенном пункте (типовая зона)		"район крупных а/м города"	"мкрн ср/этажной застройки"	"мкрн ср/этажной застройки"	"мкрн ср/этажной застройки"	"промзона/окраина"
Расположение относительно "красной линии"		"красная линия" (первая линия застройки)	"красная линия" (первая линия застройки)	"внутри квартала"	"внутри квартала"	"красная линия" (первая линия застройки)
Близость к остановкам общественного транспорта (расстояние до ближайшей остановки) <sup>77</sup>	м	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 125 до 250	до 125
Доступ к объекту (ограниченность доступа)		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта недвижимости (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)		отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Назначение		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Этаж расположения		1,2	1,2	1,2	1	1,2
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть	есть
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные

<sup>77</sup> Диапазон принимается по Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Состояние объекта недвижимости		условно пригодное для эксплуатации	в эксплуатации	в эксплуатации	в эксплуатации	в эксплуатации
Состояние отделки (внутреннее оформление)		требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Состав арендной ставки		без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
Площадь	м2	1127,1	632,3	787,8	459,5	500,0
Ценовое предложение:						
- арендная плата	руб./мес. (с НДС)	х	252 920,00	140 228,40	147 040,00	120 000,00 <sup>78</sup>
- арендная ставка	руб./1м2/мес. (с НДС)	х	400,00	178,00	320,00	240,00
Вид цены <sup>79</sup>		наиболее вероятная цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Единица сравнения		арендная ставка за 1 м2 за 1 месяц	арендная ставка за 1 м2 за 1 месяц	арендная ставка за 1 м2 за 1 месяц	арендная ставка за 1 м2 за 1 месяц	арендная ставка за 1 м2 за 1 месяц
Ценовое значение единицы сравнения	руб./1м2/мес. (с НДС)	х	400,00	178,00	320,00	240,00

<sup>78</sup> В соответствующем объявлении указана величина арендной платы в размере 100 000 руб. – без НДС (НДС не включен), в расчет принимается величина арендной платы в размере 120 000 руб. (в том числе НДС 20%), так как все расчеты проводятся с учетом (включая) НДС

<sup>79</sup> Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Анализ сходства и различий по элементам сравнения, внесение корректировок в значения единиц сравнения (при необходимости): <sup>80</sup>						
Передаваемые права		временное владение и/или пользование	временное владение и/или пользование	временное владение и/или пользование	временное владение и/или пользование	временное владение и/или пользование
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.		400,00	178,00	320,00	240,00
Условия финансирования		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.		400,00	178,00	320,00	240,00
Условия сделки		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00

<sup>80</sup> Корректировки определяются способом экспертного обоснования. Источники данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025; Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025; Справочник оценщика недвижимости – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, апрель 2025

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.		400,00	178,00	320,00	240,00
Условия рынка:						
– временной фактор		нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025
– активность рынка		неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.		400,00	178,00	320,00	240,00
Вид цены <sup>81</sup>		наиболее вероятная цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка <sup>82</sup>	%		-13,10	-13,10	-13,10	-13,10

<sup>81</sup> Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

<sup>82</sup> Корректировка (скидка на торг) применима ко всем аналогам.

В расчет принимается среднее значение скидки на торг на неактивном рынке к арендным ставкам объектов свободного назначения (ПСН) - в размере 13,1%.

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

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		-52,40	-23,32	-41,92	-31,44
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.		347,60	154,68	278,08	208,56
Статус населенного пункта (типовая зона)		"райцентр с развитой промышленностью"	"райцентр с развитой промышленностью"	"райцентр с развитой промышленностью"	"райцентр с развитой промышленностью"	"райцентр с развитой промышленностью"
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.		347,60	154,68	278,08	208,56

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

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

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Местоположение в населенном пункте (типовая зона)		"район крупных а/м города"	"мкрн ср/этажной застройки"	"мкрн ср/этажной застройки"	"мкрн ср/этажной застройки"	"промзона/окраина"
Корректировка <sup>83</sup>	%		-6,25	-6,25	-6,25	19,05

<sup>83</sup> Корректировка применима ко всем аналогам.

Расчет корректировки к аналогам №1, №2, №3:  $K_{корр} = (0,75/0,80 - 1) * 100$ , в расчет принимаются средние значения коэффициентов соответствующих типовых территориальных зон (в пределах населенного пункта).

Расчет корректировки к аналогу №4:  $K_{корр} = (0,75/0,63 - 1) * 100$ , в расчет принимаются средние значения коэффициентов соответствующих типовых территориальных зон (в пределах населенного пункта).

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.169, Табл.61. Обоснование корректировок (скриншот из источника данных):

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		-21,73	-9,67	-17,38	39,73
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.		325,88	145,01	260,70	248,29
Расположение относительно "красной линии"		"красная линия" (первая линия застройки)	"красная линия" (первая линия застройки)	"внутри квартала"	"внутри квартала"	"красная линия" (первая линия застройки)
Корректировка <sup>84</sup>	%		0,00	13,64	13,64	0,00

Таблица 61. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,85	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,77	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,72	0,89
Окраины городов, промзоны	0,61	0,49	0,73
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,64	0,85
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,92	0,85	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,77	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,72	0,89
Окраины городов, промзоны	0,63	0,50	0,75
Районы крупных автомагистралей города	0,75	0,64	0,86

<sup>84</sup> Корректировка применима к аналогам №2, №3.

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		0,00	19,77	35,55	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.		325,88	164,79	296,25	248,29
Близость к остановкам общественного транспорта (расстояние до ближайшей остановки) <sup>85</sup>	м	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 125 до 250	до 125
Корректировка <sup>86</sup>	%		4,00	6,00	4,00	0,00

Расчет корректировки к аналогам №2, №3:  $K_{корр} = (1/0,88 - 1) * 100$ , в расчет принимается среднее значение корректирующего коэффициента.

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.175, Табл.68. Обоснование корректировки (скриншот из источника данных):

Таблица 68. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,89	0,83	0,95
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,84	0,92

<sup>85</sup> Диапазон принимается по Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025

<sup>86</sup> Корректировка применима к аналогам №1, №2, №3.

Расчет корректировки к аналогам №1, №3:  $K_{корр} = (1,04/1 - 1) * 100$

Расчет корректировки к аналогу №2:  $K_{корр} = (1,06/1 - 1) * 100$

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		13,04	9,89	11,85	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./ 1м2/ мес.		338,91	174,68	308,10	248,29
Доступ к объекту (ограниченность доступа)		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./ 1м2/ мес.		338,91	174,68	308,10	248,29
Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.191, Табл.82. Обоснование корректировки (скриншот из источника данных):

Таблица 82. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб.кв.м) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Остановка, м	аналог				
	<125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	>1500
<125	1,00	1,04	1,06	1,09	1,11
от 125 до 250	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
от 250 до 500	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05
от 500 до 1500	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02
>1500	0,90	0,94	0,95	0,98	1,00

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./ 1м2/ мес.		338,91	174,68	308,10	248,29
Тип объекта недвижимости (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)		отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./ 1м2/ мес.		338,91	174,68	308,10	248,29
Назначение		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./ 1м2/ мес.		338,91	174,68	308,10	248,29
Общая площадь (фактор масштаба)	м2	1127,1	632,3	787,8	459,5	500,0
Корректировка <sup>87</sup>	%		-3,97	-2,48	-6,09	-5,53

<sup>87</sup> Корректировка применима ко всем аналогам.

Расчет корректировки:  $Корр = ((S_{ОО}/S_{ОА})^k - 1) * 100$ , где:  $S_{ОО}$  – площадь объекта оценки,  $S_{ОА}$  – площадь объекта аналога,  $k = -0,07$  (коэффициент торможения, в расчет принимается среднее значение показателя).

$$K_{масшт} = \left( \frac{S_{ОО}}{S_{ОА}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{ОО}$  – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{ОА}$  – площадь объекта аналога, кв.м.

$k$  – коэффициент торможения.

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		-13,44	-4,32	-18,76	-13,73
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.		325,47	170,35	289,34	234,55
Этаж расположения		1,2	1,2	1,2	1	1,2
Корректировка <sup>88</sup>	%		0,00	0,00	-4,00	0,00

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.215, Рис.60; стр.216, Табл.100. Обоснование корректировки (скриншот из источника данных):

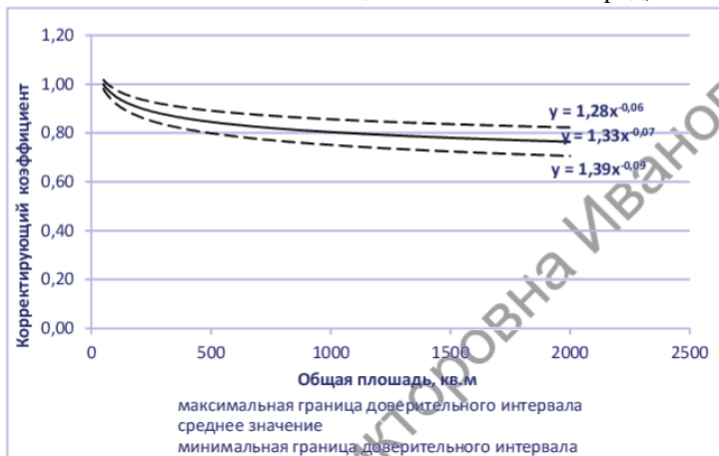


Рис. 60. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Доверительный интервал.

Таблица 100. Уравнения для расчета коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб/кв.м) от площади (кв.м)<sup>17</sup>.

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 1,33x^{-0,07}$	$y = 1,39x^{-0,09}$
Расширенный интервал		
	$y = 1,46x^{-0,11}$	$y = 1,21x^{-0,04}$

<sup>17</sup> Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

<sup>88</sup> Корректировка применима к аналогу №3.

Расчет корректировки к аналогу №3:  $K_{корр} = (0,96/1-1) * 100$ , в расчет принимаются средние и расчетные значения коэффициентов этажности с учетом удельного веса площади соответствующих этажей расположения.

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		0,00	0,00	-11,57	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2/мес.		325,47	170,35	277,77	234,55
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.239, Табл.116. Обоснование корректировок (скриншот из источника данных):

Таблица 116. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,91	0,88	0,94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,74	1,00
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,69	0,94
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,76	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,73	0,98

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./ 1м2/ мес.		325,47	170,35	277,77	234,55
Материал стен		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./ 1м2/ мес.		325,47	170,35	277,77	234,55
Состояние объекта недвижимости		условно пригодное для эксплуатации	в эксплуатации	в эксплуатации	в эксплуатации	в эксплуатации
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./ 1м2/ мес.		325,47	170,35	277,77	234,55
Состояние отделки (внутреннее оформление)		требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./ 1м2/ мес.		325,47	170,35	277,77	234,55
Состав арендной ставки		без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./ 1м2/ мес.		325,47	170,35	277,77	234,55
<b>Скорректированная единица сравнения (Ci)<sup>89</sup></b>	<b>руб./ 1м2/ мес.</b>	<b>x</b>	<b>325,47</b>	<b>170,35</b>	<b>277,77</b>	<b>234,55</b>
<b>Весовой коэффициент (Wi)<sup>90</sup></b>			<b>0,2695</b>	<b>0,2451</b>	<b>0,2362</b>	<b>0,2492</b>

<sup>89</sup> Коэффициент вариации (относительное стандартное отклонение) по единицам сравнения «на выходе» (V=26%) показывает вариацию в пределах нормы (нормативное значение – не более 33%), однородность скорректированных единиц сравнения – в пределах нормы. Коэффициент вариации рассчитан по формуле:

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

Где V – коэффициент вариации, %

n – объем выборки,

$x_i$  – i-ый элемент выборки,

$\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки.

<sup>90</sup> Расчет весовых коэффициентов выполнен по удельному весу суммы корректировок по модулю по каждому аналогу в общей сумме корректировок по всем аналогам (чем больше удельный вес суммы корректировок по конкретному аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Формула, используемая для определения весовых коэффициентов к скорректированным значениям единиц сравнения:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1..n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Оцениваемый объект недвижимости	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Рыночная арендная ставка в месячном исчислении (РА <sub>МЕС</sub> )	руб./1м2/мес. (с НДС)	250,00				
Расчетная формула		РА <sub>МЕС</sub> =ОКРУГЛ (Σ[Ci*Wi];-1) <sup>91</sup>				

<sup>91</sup> Математическое округление арендной ставки проведено до числа значащих разрядов (до разряда десятков)

#### 15.4.2. Доходный подход к оценке

В рамках проведения настоящей оценки применение доходного подхода к оценке возможно, обосновано и целесообразно для определения рыночной стоимости объекта недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 1127,1 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 37:26:010257:48, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64, входящего в состав объекта оценки. В рамках доходного подхода к оценке используется метод прямой капитализации.

Доходный подход основан **на принципе ожидания выгод.**

**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.

Используемый в рамках применения доходного подхода к оценке **метод прямой капитализации** основан на прямой капитализации будущих денежных потоков (доходов) от коммерческого использования оцениваемого объекта недвижимости.

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

Стоимость недвижимости, определяемая методом прямой капитализации, при использовании в качестве источника доходов арендных платежей, рассчитывается **в следующей последовательности:**

- определение потенциального валового дохода (ПВД), потенциальный валовой доход – доход, который способен приносить оцениваемый объект недвижимости при сдаче его в аренду и получении арендной платы в полном объеме;
- определение действительного валового дохода (ДВД), действительный валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки;

- определение чистого операционного дохода (ЧОД), чистый операционный доход – действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов.
- определение ставки капитализации (СК), ставка капитализации – выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, приносимого объектом недвижимости, к его рыночной стоимости;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости (РС) путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации:  $РС = ЧОД / СК$ .

1) Потенциальный валовый доход (ПВД) определяется исходя из **рыночной арендной ставки в месячном исчислении (РАмес)**, расчет и результат которой представлены в Таблице №15.4.1.2.

2) Для определения действительного валового дохода (ДВД) в расчете стоимости оцениваемого объекта недвижимости при применении доходного подхода используется экспертно установленное значение процента **недозагрузки** при сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости свободного назначения, к классу которых отнесен оцениваемый объект недвижимости, на неактивном рынке, в размере 29,6% (значение показателя принимается по верхней границе интервала, с учетом низкой активности рынка/сегмента рынка в месте нахождения объекта оценки, фактора масштаба (большой площади) оцениваемого объекта недвижимости и невостребованности (в отсутствие спроса) данного объекта недвижимости на рынке аренды в ретроспективе).<sup>92</sup>

Таблица 9. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Неактивный рынок. Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	9,2%	26,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	21,3%	11,9%	30,8%
3. Объекты свободного назначения	20,2%	10,7%	29,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	24,8%	14,4%	35,3%

3) Для определения чистого операционного дохода (ЧОД) в расчете стоимости оцениваемого объекта недвижимости при применении доходного подхода используется экспертно установленные значения доли типовых **операционных расходов** в величине арендного платежа (потенциального валового дохода), которые несет собственник (арендодатель) недвижимости схожего типа при условии, что расходы по оплате за коммунальные услуги (типовые коммунальные платежи) несет арендатор (в расчет принимаются средние значения показателей по категории городов «города с численностью населения менее 500 тыс. человек»):  $16,0\% + 7,6\% = 23,6\%$ .<sup>93</sup>

<sup>92</sup> Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.44, Табл.9

<sup>93</sup> Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, апрель 2025, стр.76, Табл.14

Таблица 14. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	4,3%	2,7%	6,0%
Водоснабжение и канализация	3,1%	1,8%	4,3%
Отопление	6,1%	4,2%	7,9%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,5%</b>	<b>8,7%</b>	<b>18,3%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	2,5%	1,3%	3,7%
Интернет и средства связи	2,0%	1,2%	2,8%
Охрана и обеспечение безопасности	2,4%	1,3%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	1,6%	4,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,1%	3,5%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	4,0%	2,2%	5,8%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>16,0%</b>	<b>8,6%</b>	<b>23,4%</b>
<b>Прочие расходы</b>			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	7,6%	4,5%	10,6%

4) Ставка капитализации (СК) в расчете стоимости оцениваемого объекта недвижимости при применении доходного подхода принимается по данным экспертно установленного интервала значений **текущей доходности** объектов коммерческой недвижимости свободного назначения, к классу которых отнесен оцениваемый объект недвижимости, в размере 13,7% (значение показателя принимается по верхней границе интервала, с учетом соответствующих характеристик рынка/сегмента рынка и специфики оцениваемого объекта недвижимости):<sup>94</sup>

Таблица 15. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,2%	5,7%	12,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,5%	13,5%
3. Объекты свободного назначения	10,1%	6,5%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,8%	5,9%	15,7%

Текущая доходность определяется как отношение чистого операционного дохода к рыночной стоимости объекта недвижимости. Значение текущей доходности в рамках метода прямой капитализации имеет смысл **ставки капитализации**.

<sup>94</sup> Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.59, Табл.15

**Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости, входящего в состав объекта оценки, доходным подходом к оценке, применяемый метод оценки – метод прямой капитализации**

Показатель	Ед. изм.	Значение	Обоснование
1	2	3	4
Тип объекта недвижимости (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)	Отдельно стоящее здание		Согласно характеристикам объекта оценки, на основании документов
Адрес	Ивановская обл., г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64		
Площадь оцениваемого объекта недвижимости ( $S_{\text{оц}}$ )	м2	1127,1	
Рыночная арендная ставка в месячном исчислении ( $РА_{\text{мес}}$ )	руб./1м2/мес. (с НДС)	250,00	Расчет см. Табл.№15.4.1.2.
Расчетный период (Т)	месяцев	12	Согласно общепринятой методике оценки расчет потенциального валового дохода (ПВД) ведется в годовом исчислении
Рыночная арендная ставка в годовом исчислении ( $РА_{\text{год}}$ )	руб./1м2/год	3 000,00	$РА_{\text{год}}=РА_{\text{мес}}*Т$
Потенциальный валовый доход (ПВД)	руб./год	3 381 300,00	$ПВД=РА_{\text{год}}*S_{\text{оц}}$
Удельный вес потерь от недозагрузки в %-тах от ПВД (Н%)	%	29,60%	Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.44, Табл.9
Потери от недозагрузки (Н)	руб./год	1 000 864,80	$Н=ПВД*Н\%$
Действительный валовый доход (ДВД)	руб./год	2 380 435,20	$ДВД=ПВД-Н$
Удельный вес операционных расходов в %-тах от ПВД (ОР%)	%	23,60%	Источник данных: Справочник оценщика недвижимости – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, апрель 2025, стр.76, Табл.14
Операционные расходы (ОР)	руб./год	797 986,80	$ОР=ПВД*ОР\%$
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб./год	1 582 448,40	$ЧОД=ДВД-ОР$

Показатель	Ед. изм.	Значение	Обоснование
1	2	3	4
Ставка капитализации (СК)	%	13,70%	Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.59, Табл.15
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости (РС)</b>	<b>руб. (с НДС)</b>	<b>11 550 718,25</b>	<b>РС=ЧОД/СК</b>

### 15.4.3. Затратный подход к оценке

В рамках проведения настоящей оценки применение затратного подхода к оценке возможно, обосновано и целесообразно для определения рыночной стоимости сооружений линейного объекта инженерной инфраструктуры (внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64) и элемента ограждающей конструкции (ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64), входящих в состав объекта оценки. В рамках затратного подхода к оценке используется метод затрат замещения.

Затратный подход основан **на принципе замещения**.

В рамках применения затратного подхода к оценке используется **метод затрат замещения**, основанный на определении затрат, необходимых для замещения каждого из оцениваемых объектов, в отношении которых установлена возможность, обоснованность и целесообразность применения данного подхода и метода оценки, с учетом совокупного обесценения (износа) каждого оцениваемого объекта и (или) его компонентов.

Затраты на замещение (затраты замещения, стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов,

характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

**Основные этапы метода затрат замещения:**

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание 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 замещения для определения стоимости объекта оценки.

Таблица №15.4.3.1.

Расчет рыночной стоимости линейного объекта инженерной инфраструктуры, входящего в состав объекта оценки, затратным подходом к оценке, применяемый метод оценки – метод затрат замещения

Начало Табл. №15.4.3.1.

Адрес (местоположение)	Наименование	Инв. №	Назначение	Исполнение	Год ввода	Материал	Протяжен- ность (м)	Диаметр труб по факту, мм	Диаметр труб по справоч- нику, мм	Код
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ивановская обл., г.Тейково, ул.Шестагинская, д.64	Внешняя отопительная сеть водяная	01200017	Горячее водоснабжение (ГВС)	Протяженность: 47,5 м, способ прокладки: надземная, тип системы: 2-х трубная, материал труб: сталь, диаметр труб: 2d=57/32 мм, изоляция: ППУ	1966	сталь, 2d=57/32 мм	47,5	57/32	до 80	13-14-002-01

Продолжение Табл. №15.4.3.1.

Норматив цены строительства (НЦС) <sup>95</sup> , руб. на 1 км (в ценах на 01.01.2025, без НДС)	Кол-во (М), км	Кпер <sup>96</sup>	Кпер/зон	Крег	Зр	Ипр (2025) <sup>97</sup>	НДС (20%)	Стоимость замещения (СЗ) <sup>98</sup> , руб. (с НДС)	Ифз <sup>99</sup> , %	Ифц, %	Иэк, %	Совокупный накопленный износ (НИ) <sup>100</sup> , руб.	Рыночная стоимость (РС) <sup>101</sup> , руб. (с НДС)
---	----------------	--------------------	----------	------	----	--------------------------	-----------	---	-----------------------	--------	--------	---	---

<sup>95</sup> Источник данных: Укрупненные нормативы цены строительства НЦС 81-02-13-2025 Сборник № 13. Наружные тепловые сети, стр.81, Табл.13-14-002. Обоснование (скриншот из источника данных):

**Таблица 13-14-002** Наружные инженерные сети теплоснабжения из стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ): надземная прокладка на низких опорах

Измеритель: 1 км

Наружные инженерные сети теплоснабжения из стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ): надземная прокладка на низких опорах:

81

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2025, тыс. руб.
----------------	-------------------------	--

**ЧАСТЬ 3. НАДЗЕМНАЯ ПРОКЛАДКА**

**РАЗДЕЛ 14. НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ:  
НАДЗЕМНАЯ ПРОКЛАДКА НА НИЗКИХ ОПОРАХ**

13-14-002-01	диаметром труб 80 мм	22 382,53
13-14-002-02	диаметром труб 100 мм	23 011,83
13-14-002-03	диаметром труб 125 мм	25 543,49
13-14-002-04	диаметром труб 150 мм	28 376,79
13-14-002-05	диаметром труб 200 мм	37 128,47
13-14-002-06	диаметром труб 250 мм	46 103,60
13-14-002-07	диаметром труб 300 мм	51 945,48

<sup>96</sup> Источник данных: Укрупненные нормативы цены строительства НЦС 81-02-13-2025 Сборник № 13. Наружные тепловые сети, стр.10, Табл.4. Обоснование (скриншот из источника данных):

22. Коэффициенты Кпер. и Кпер/зон, приведенные в Таблицах 4 и 5, предусматриваются в целях перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации.

Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации (Кпер.)

Таблица 4

Субъект Российской Федерации	Коэффициент
Центральный федеральный округ:	
Белгородская область	0,89
Брянская область	0,88
Владимирская область	0,90
Воронежская область	0,87
Ивановская область	0,90
Калужская область	0,90
Костромская область	0,89
Курская область	0,96
Липецкая область	0,88
Московская область	1,00
Орловская область	0,87
Рязанская область	0,89
Смоленская область	0,89

<sup>97</sup> Индекс-дефлятор на 2025 год, определенный по отрасли «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)», публикуемый Минэкономразвития России. Источник данных: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, ссылка на источник данных:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2026\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2027\\_i\\_2028\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html). Обоснование (скриншот из источника данных):

Министерство экономического развития  
Российской Федерации



Прогноз индексов цен производителей<sup>1</sup> и индексов-дефляторов  
по видам экономической деятельности на период до 2028 года, в % г/г

Базовый вариант

	2024	2025	2026	2027	2028
	отчет <sup>2</sup>	оценка	прогноз		
<b>Инвестиции в основной капитал<sup>4</sup></b>					
дефлятор	108,1	107,4	105,5	104,1	104,1
индексы цен	108,2				
<b>Строительство</b>					
дефлятор	107,8	108,1	105,4	104,5	104,3
ИЦП	107,9	107,9	105,4	104,4	104,3
<b>Потребительский рынок<sup>7</sup></b>					
оборот розничной торговли, дефлятор	107,4	108,0	104,6	104,0	104,0
ИПЦ на товары	107,9	107,8	104,4	103,5	103,7
платные услуги населению, дефлятор	110,2	112,0	106,9	104,8	104,0
ИПЦ на услуги	110,0	112,0	106,9	105,0	104,6

<sup>1</sup> На традиционно, реализованную на внутреннем рынке.

<sup>2</sup> Индексы-дефляторы, выделены курсивом - оценка.

<sup>3</sup> В соответствии с Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2) ОК 034-2014 (КТЕС 2008) уголь, за исключением антрацита, угля концентрированного и угля бурого (05.10.10.130).

<sup>4</sup> По виду деятельности "Транспортировка и хранение".

<sup>5</sup> Индекс: тарифная на грузовые перевозки.

<sup>6</sup> За счет всех источников финансирования.

<sup>7</sup> С учетом НДС, косвенных налогов, торгово-транспортной наценки.

<sup>98</sup> Источник данных: Укрупненные нормативы цены строительства НЦС 81-02-13-2025 Сборник № 13. Наружные тепловые сети, стр.21. Обоснование (скриншот из источника данных):

30. Применение Показателей НЦС для определения размера денежных средств, необходимых для строительства объектов наружных сетей теплоснабжения на территориях субъектов Российской Федерации рекомендуется осуществлять с использованием поправочных коэффициентов, приведенных в технической части настоящего сборника, по формуле:

$$C = [(НЦС_i \times M \times K_{пер} \times K_{пер/зон} \times K_{рег.}) + Z_p] \times I_{пр} + НДС,$$

где:

НЦС<sub>i</sub> – выбранный Показатель НЦС с учетом функционального назначения объекта и его мощностных характеристик, для базового района в уровне цен на 01.01.2025, определенный, при необходимости, с учетом корректирующих коэффициентов, приведенных в технической части настоящего сборника;

M – мощность объекта капитального строительства, планируемого к строительству;

K<sub>пер</sub> – коэффициент перехода от цен базового района к уровню цен субъектов Российской Федерации (частей территории субъектов Российской Федерации), учитывающий затраты на строительство объекта капитального строительства, расположенных в областных центрах субъектов Российской Федерации (далее – I ценовая зона), сведения о величине которого приведены в Таблице 4 технической части настоящего сборника;

K<sub>пер/зон</sub> – коэффициент перехода от цен I ценовой зоны субъекта Российской Федерации к уровню цен частей территории субъектов Российской Федерации, которые определены нормативными правовыми актами высшего органа государственной власти субъекта Российской Федерации как самостоятельные ценовые зоны для целей определения текущей стоимости строительных ресурсов, сведения о величине которого приведены в Таблице 5 технической части настоящего сборника;

K<sub>рег.</sub> – коэффициент, учитывающий регионально-климатические условия осуществления строительства в субъекте Российской Федерации (части территории субъекта Российской Федерации) по отношению к базовому району, сведения о величине которого приводятся в Таблицах 6 и 7 технической части настоящего сборника;

Z<sub>p</sub> – дополнительные затраты, не предусмотренные в Показателях НЦС, рекомендуется определять по отдельным расчетам;

I<sub>пр</sub> – индекс-дефлятор, определенный по отрасли «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)», публикуемый Министерством экономического развития Российской Федерации для прогноза социально-экономического развития Российской Федерации;

НДС – налог на добавленную стоимость.

<sup>99</sup> Физический износ (Ифз) представляет собой снижение стоимости оцениваемого объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации) с учетом фактического возраста и состояния (согласно данным, представленным в Табл.№12.5.2. Описание объекта №2, входящего в состав объекта оценки)

Окончание Табл. №15.4.3.1.

Норматив цены стро- ительства (НЦС) <sup>94</sup> , руб. на 1 км (в ценах на 01.01.2025, без НДС)	Кол-во (М), км	Кпер <sup>95</sup>	Кпер/ зон	Крег	Зр	Ипр (2025) <sup>96</sup>	НДС (20%)	Стоимость замещения (СЗ) <sup>97</sup> , руб. (с НДС)	Ифз <sup>98</sup> , %	Ифц, %	Иэк, %	Совокупный накопленный износ (НИ) <sup>99</sup> , руб.	Рыночная стоимость (РС) <sup>100</sup> , руб. (с НДС)
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
22 382 530,00	0,0475	0,90	1,00	1,00	1,00	1,0740	1,20	1 233 192,35	60,00%	0,00%	0,00%	739 915,41	<b>493 276,94</b>

<sup>100</sup> НИ=(1-(1-Ифз)\*(1-Ифц)\*(1-Иэк))\*СЗ

<sup>101</sup> РС=СЗ-НИ

Таблица №15.4.3.2.

**Расчет рыночной стоимости элемента ограждающей конструкции, входящего в состав объекта оценки, затратным подходом к оценке, применяемый метод оценки – метод затрат замещения**

Адрес (местоположение)	Наименование	Инв. №	Назначение	Исполнение	Год ввода	Стоимость замещения (СЗ) <sup>102</sup> , руб. (с НДС)	Ифз <sup>103</sup> , %	Ифц <sup>104</sup> , %	Иэк, %	Совокупный накопленный износ (НИ) <sup>105</sup> , руб.	Рыночная стоимость (РС) <sup>106</sup> , руб. (с НДС)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

<sup>102</sup> Источник данных: Калькулятор стоимости ворот, ссылка на источник данных: <https://ivanovo.otkrytie-vorota.ru/kalkulyator/>. Обоснование (скриншот из источника данных):

**Калькулятор стоимости ворот**

Ширина ворот: 3 500 мм

Высота ворот: 2 000 мм

Фундамент: Бетонный

Автоматика: Без автоматики

Монтаж:  Монтаж

Цена: 123000 руб.

26 ноября 2025 г.

<sup>103</sup> Физический износ (Ифз) представляет собой снижение стоимости оцениваемого объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации) с учетом фактического возраста и состояния (согласно данным, представленным в Табл.№12.5.3. Описание объекта №3, входящего в состав объекта оценки)

<sup>104</sup> Функциональное устаревание (износ) представляет собой снижение стоимости оцениваемого объекта в связи с его разуклоплектованностью, с учетом удельного веса затрат замещения отсутствующей створки ворот

<sup>105</sup>  $НИ = (1 - (1 - Ифз) * (1 - Ифц) * (1 - Иэк)) * СЗ$

<sup>106</sup>  $РС = СЗ - НИ$

Адрес (местоположение)	Наименование	Инв. №	Назначение	Исполнение	Год ввода	Стоимость замещения (СЗ) <sup>102</sup> , руб. (с НДС)	Ифз <sup>103</sup> , %	Ифц <sup>104</sup> , %	Иэк, %	Совокупный накопленный износ (НИ) <sup>105</sup> , руб.	Рыночная стоимость (РС) <sup>106</sup> , руб. (с НДС)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ивановская обл., г.Тейково, ул. Шестагинская, д.64	Ворота металлические	01100002	Ограничение доступа транспортных средств и пешеходов на территорию общественного здания	Уличные ворота, тип ворот: распашные решетчатые на металлических опорах высотой 2,35 м, ширина проема ворот 3,50 м, в наличии (фактическое наличие) одна створка ворот с размерами: 2,20 м (ширина), 2,00 м (высота)	1961	123 000,00	80,00%	36,00%	0,00%	107 256,00	<b>15 744,00</b>

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

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

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

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

где:

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

X<sub>i</sub> – результат, полученный при применении i-того подхода (метода) оценки;

W<sub>i</sub> – значение весового коэффициента, присвоенного результату, полученному при применении i-того подхода (метода) оценки, с учетом сравнительной точности (погрешности) проведенных расчетов.

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

Таблица №15.5.1.

### Согласование (обобщение) промежуточных результатов, полученных при определении рыночной стоимости объекта №1, входящего в состав объекта оценки (объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 1127,1 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 37:26:010257:48, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64)

Подходы к оценке	Результаты, полученные при применении подходов к оценке (X <sub>i</sub> ) <sup>107</sup> , руб. (с НДС 20%)	Весовые коэффициенты к результатам, полученным при применении подходов к оценке (W <sub>i</sub> )
1	2	3
Сравнительный подход	10 096 241,05	0,53
Доходный подход	11 550 718,25	0,47
Затратный подход	не применялся <sup>108</sup>	-
<b>Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемой части объекта оценки (РС<sub>оц</sub>)</b>	<b>10 780 000,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Расчетная формула</b>	<b>РС<sub>оц</sub>=ОКРУГЛ(Σ[X<sub>i</sub>*W<sub>i</sub>];-3)<sup>109</sup></b>	

<sup>107</sup> Включая (с учетом) налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость)

<sup>108</sup> Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке приведено в п.15.3. «Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов»

<sup>109</sup> Математическое округление итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки проведено до числа значащих разрядов (до разряда тысяч) исходя из предполагаемой достигнутой «точности» оценки

**Определение весовых коэффициентов, применяемых при согласовании (обобщении) промежуточных результатов, полученных при определении рыночной стоимости объекта №1, входящего в состав объекта оценки**

Критерий оценки	Присвоенные критериям баллы (от 1 до 5)		
	Сравнительный подход (СП)	Доходный подход (ДП)	Затратный подход (ЗП)
1	2	3	4
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводилось исследование и оценка объекта оценки (К <sub>1</sub> )	V <sub>К1</sub> <sup>СП</sup> = 5	V <sub>К1</sub> <sup>ДП</sup> = 5	-
Способность подхода (метода) учитывать структуру и степень влияния ценообразующих факторов, специфичных для объекта оценки (К <sub>2</sub> )	V <sub>К2</sub> <sup>СП</sup> = 4	V <sub>К2</sub> <sup>ДП</sup> = 3	-
Способность подхода (метода) учитывать конъюнктуру рынка (К <sub>3</sub> )	V <sub>К3</sub> <sup>СП</sup> = 4	V <sub>К3</sub> <sup>ДП</sup> = 4	-
Сравнительная степень значимости подхода (метода) оценки (К <sub>4</sub> )	V <sub>К4</sub> <sup>СП</sup> = 5	V <sub>К4</sub> <sup>ДП</sup> = 4	-
Сумма баллов по каждому подходу	V <sup>СП</sup> = 18	V <sup>ДП</sup> = 16	-
Сумма баллов по всем подходам	V = 34		
<b>Вес подхода (округленно)</b>	<b>V<sup>СП</sup> / V = 0,53</b>	<b>V<sup>ДП</sup> / V = 0,47</b>	-

**Согласование (обобщение) промежуточных результатов, полученных при определении рыночной стоимости объекта №2, входящего в состав объекта оценки (внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64)**

Подходы к оценке	Результаты, полученные при применении подходов к оценке (X <sub>i</sub> ) <sup>110</sup> , руб. (с НДС 20%)	Весовые коэффициенты к результатам, полученным при применении подходов к оценке (W <sub>i</sub> )
1	2	3
Сравнительный подход	не применялся <sup>111</sup>	1,00
Доходный подход	не применялся <sup>112</sup>	-
Затратный подход	493 276,94	-

<sup>110</sup> Включая (с учетом) налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость)

<sup>111</sup> Обоснование отказа от применения сравнительного подхода к оценке приведено в п.15.3. «Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов»

<sup>112</sup> Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке приведено в п.15.3. «Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов»

Подходы к оценке	Результаты, полученные при применении подходов к оценке (Xi) <sup>110</sup> , руб. (с НДС 20%)	Весовые коэффициенты к результатам, полученным при применении подходов к оценке (Wi)
1	2	3
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемой части объекта оценки (РС <sub>оц</sub> )	493 000,00	1,00
Расчетная формула	РС <sub>оц</sub> =ОКРУГЛ(Σ[Xi*Wi];-3) <sup>113</sup>	

Таблица №15.5.4.

**Согласование (обобщение) промежуточных результатов, полученных при определении рыночной стоимости объекта №3, входящего в состав объекта оценки (ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64)**

Подходы к оценке	Результаты, полученные при применении подходов к оценке (Xi) <sup>114</sup> , руб. (с НДС 20%)	Весовые коэффициенты к результатам, полученным при применении подходов к оценке (Wi)
1	2	3
Сравнительный подход	не применялся <sup>115</sup>	1,00
Доходный подход	не применялся <sup>116</sup>	-
Затратный подход	15 744,00	-
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемой части объекта оценки (РС <sub>оц</sub> )	16 000,00	1,00
Расчетная формула	РС <sub>оц</sub> =ОКРУГЛ(Σ[Xi*Wi];-3) <sup>117</sup>	

<sup>113</sup> Математическое округление итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки проведено до числа значащих разрядов (до разряда тысяч) исходя из предполагаемой достигнутой «точности» оценки

<sup>114</sup> Включая (с учетом) налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость)

<sup>115</sup> Обоснование отказа от применения сравнительного подхода к оценке приведено в п.15.3. «Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов»

<sup>116</sup> Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке приведено в п.15.3. «Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов»

<sup>117</sup> Математическое округление итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки проведено до числа значащих разрядов (до разряда тысяч) исходя из предполагаемой достигнутой «точности» оценки

## 16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результат оценки объекта оценки по состоянию на дату оценки:

№ п/п	Объект оценки (состав объекта оценки)	Рыночная стоимость, руб. (с НДС 20%)	в том числе:	
			НДС 20%, руб.	без НДС, руб.
1	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 1127,1 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер 37:26:010257:48, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64	10 780 000,00	1 796 666,67	8 983 333,33
2	Внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64	493 000,00	82 166,67	410 833,33
3	Ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64	16 000,00	2 666,67	13 333,33
	<b>ИТОГО (в суммарном выражении):</b>	<b>11 289 000,00</b>	<b>1 881 500,00</b>	<b>9 407 500,00</b>

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

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

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

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

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

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

Оценщик  
диплом ПП № 278350

Иванова О.В.

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

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

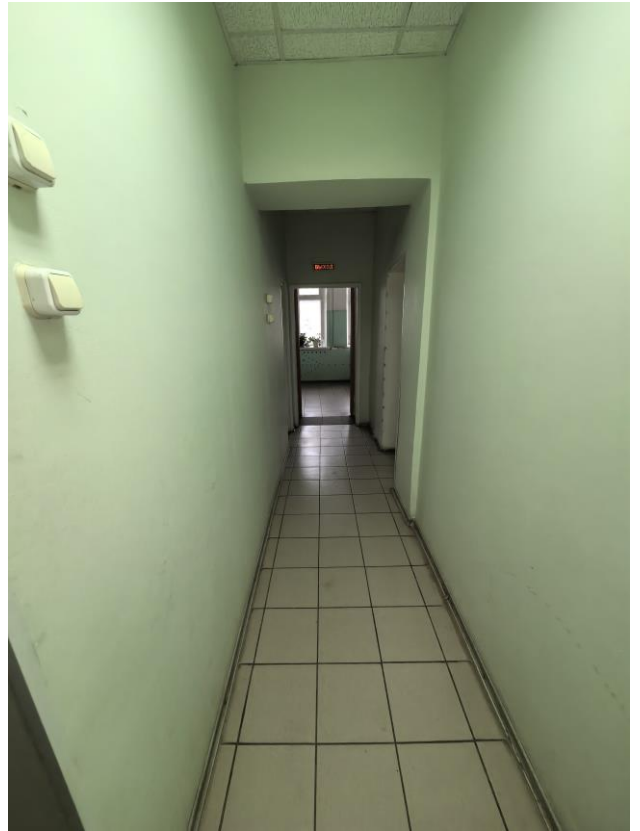
**Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)**

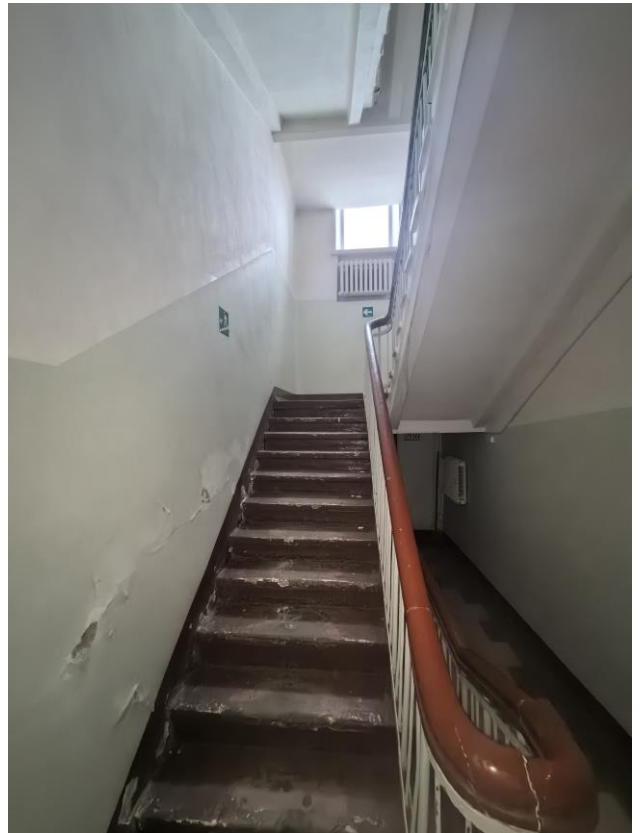
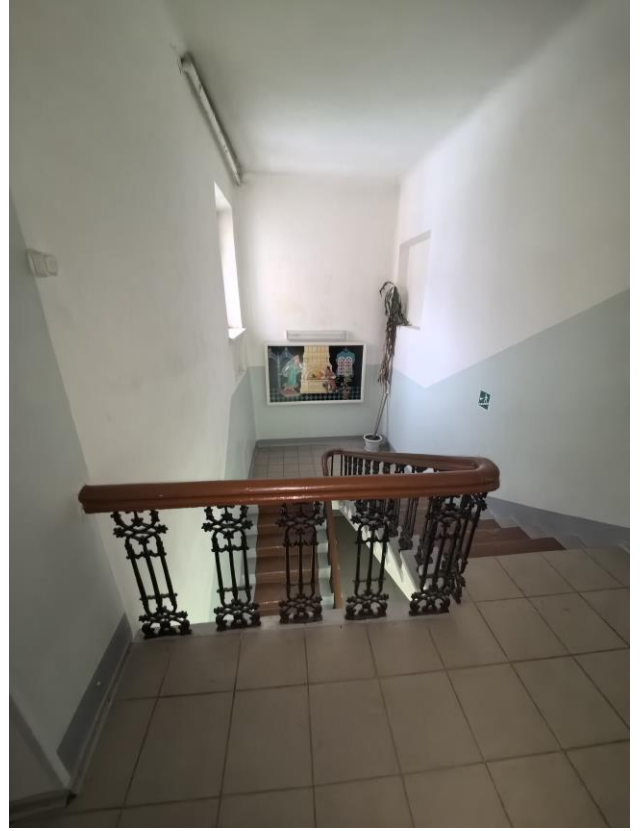
**Нежилое здание с кадастровым номером 37:26:010257:48, адрес (местоположение):  
Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64**













**Внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64**



**Ворота металлические, инвентарный номер 01100002, адрес (местоположение): Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64**



**Копии документальных источников информации, предоставленных заказчиком**

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

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

---

Исх. № 1214  
от 11 ноября 2025 года

Директору ООО «ИВОЦЕНКА»  
Ивановой О.В.

**Уважаемая Ольга Викторовна!**

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

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

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

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

Реквизиты для заключения договора:

в преамбулах контрактов, договоров и дополнительных соглашений указывать:

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

ИНН 3704000387 КПП 370401001

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

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

Казначейский счет 03224643240000003200

ЕКС 40102810745370000024

БИК 012202102

ОКТМО 24707000

Главный врач



В.А. Козлов

Исп.: юристконсульт Севастьянов А.В.

Телефон: 8(920) 355-13-18

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

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

**Справка о балансовой стоимости**

По данным бухгалтерского учета на 01.11.2025г. балансовая стоимость объектов составляет:

- здание детской больницы по адресу: Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д.64 -5 804 261,69 руб.;
- внешняя отопительная сеть водяная - 45 766,30 руб.;
- ворота металлические - 11 969,67 руб.

Главный бухгалтер



Подгурская М.Е.



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

**Дата выдачи:** "07" октября 2013 года

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи имущества, закрепленного на праве оперативного управления за МУЗ "Тейковская ЦРБ" от 30.06.2005 г.

• Постановление главы администрации г.Тейково Ивановской области №404 от 30.06.2005 г.

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

**Вид права:** Оперативное управление

**Объект права:** здание детской больницы, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 127,1 кв.м, инв.№ 24:407:002:000005320, лит. А,ГЗ, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Тейково, Шестагинская ул, д.64

**Кадастровый (или условный) номер:** 37:26:010257:48

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" июня 2005 года сделана запись регистрации № 37-37-12/069/2005-905

повторное, взамен свидетельства: серия 37-СС № 312670, дата выдачи 23.05.2013

Регистратор

Варенцова Л.В.

м.п.

(подпись)



37-СС № 382260



## Отчет об объекте недвижимости

Дата актуальности сведений:	17.11.2025
Тип объекта:	Здание
Кадастровый номер:	37:26:010257:48
Кадастровый номер присвоен:	10.12.2011
Ранее присвоенные государственные учетные номера:	Иной номер 5324; Инвентарный номер 24:407:002:000005320; Кадастровый номер 37:26:010257:0001:002:000005320;
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание детской больницы
Разрешенное использование:	Данные не обнаружены
Вид объекта:	здание детской больницы
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3 в том числе подземных 1
Год завершения строительства:	1941
Площадь:	1127,1 м <sup>2</sup>
Адрес:	Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 64
Расположение в пределах объекта недвижимости, имеющего или не имеющего этажи:	Данные не обнаружены
Кадастровая стоимость:	16 860 176,19 ₽

Кадастровые номера объектов, в которых расположен объект:	37:26:010257:1
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых был образован данный объект:	Данные не обнаружены
Сведения о кадастровом инженере:	Данные не обнаружены

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

## Отчет об объекте недвижимости

Правообладатель № 1 (Текущий собственник):	Ивановская область
Вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
Номер зарегистрированного права:	37-37-12/251/2013-051
Дата государственной регистрации права:	28.08.2013
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 37-37-12/251/2013-051 от 28.08.2013
Основание возникновения/прекращения права (полученные документы):	Данные не обнаружены*
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Нет информации

Правообладатель № 2 (Текущий собственник):	Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Тейковская центральная районная больница" ИНН: 3704000387 ОГРН: 1023701327506
Вид зарегистрированного права, доля в праве:	Данные не обнаружены
Номер зарегистрированного права:	37-37-12/069/2005-905
Дата государственной регистрации права:	30.06.2005
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Данные не обнаружены
Основание возникновения/прекращения права (полученные документы):	Данные не обнаружены*
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Нет информации

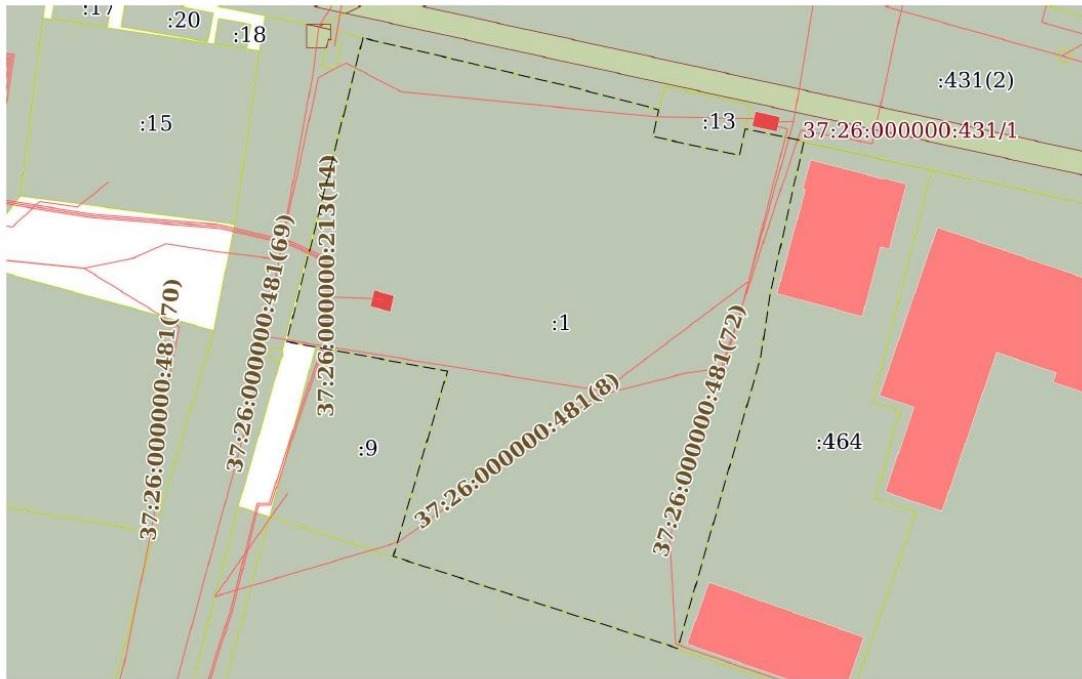
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не зарегистрировано
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные не обнаружены*

<p>Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</p>	<p><b>Данные не обнаружены*</b></p>
<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>	<p><b>Данные не обнаружены*</b></p>

## О доме

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

### Прикрепленные к объекту планы



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

**И В А Н О В С К И Й   Ф И Л И А Л**

**Адрес (местоположение):**

Область, республика, край Ивановская

Район \_\_\_\_\_

Населенный пункт Г. Тейково

Улица Шестагинская

Дом 64

**Технический паспорт**

на нежилое здание (детская больница)  
наименование объекта учета

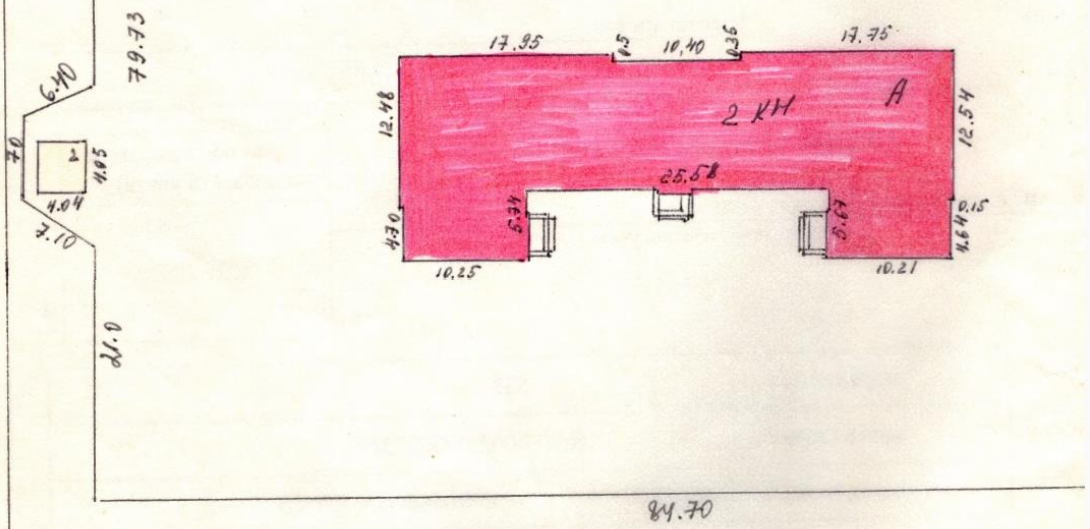
(дата обследования  
объекта учета)

05.05.2006г.

Номер	порядковый	532
	инвентарный	24:407:002:000005320
	кадастровый	37:26:010257:0001:002:000005320

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»  
по Ивановской области  
Тейковское обособленное подразделение  
Занесено в единый государственный реестр  
объектов градостроительной деятельности № 518  
дата: 13.05.2005  
инв. №: 24:407:002:000005320  
исполнитель: Тягелкина

УЧ-ОК ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО

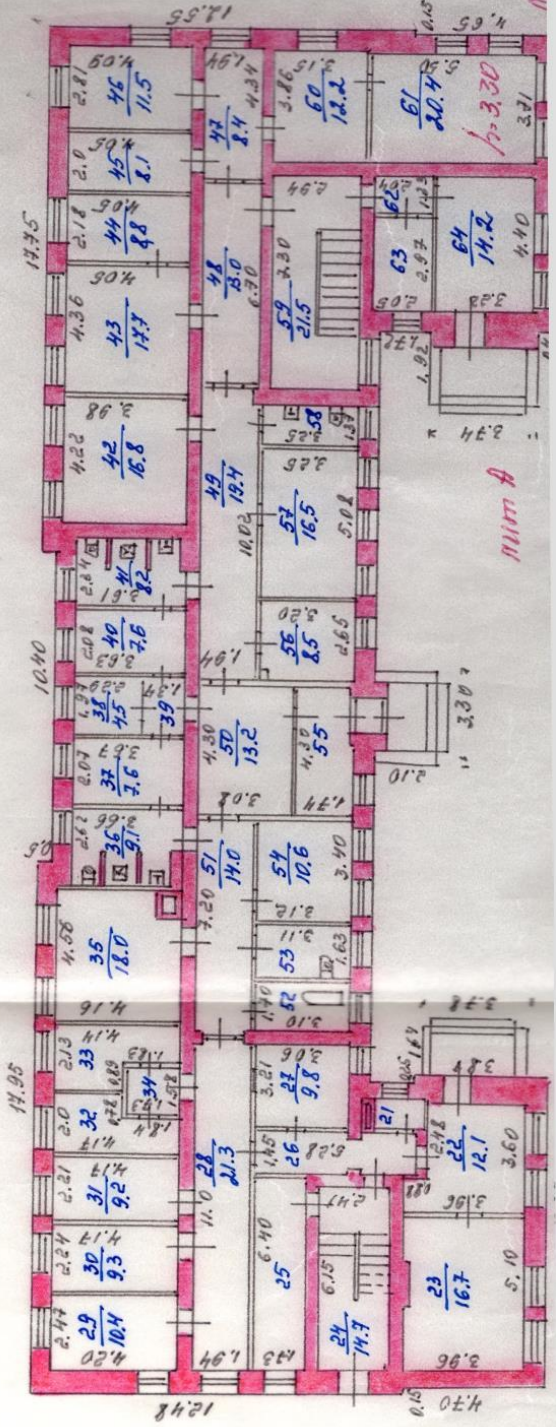
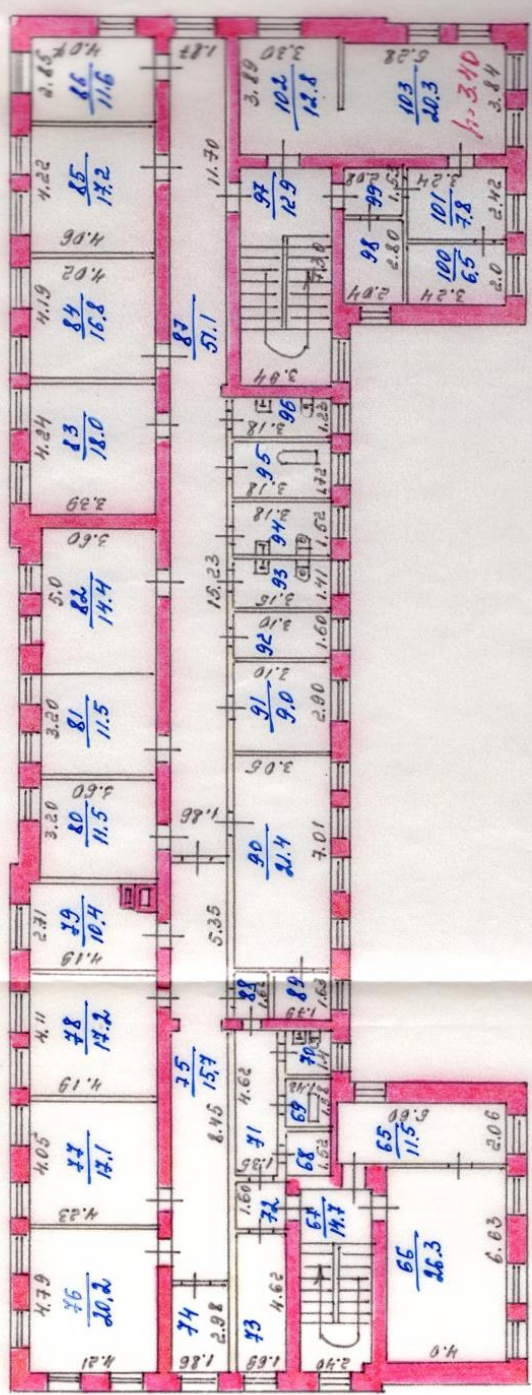


УЛ. ШЕСТИЗИМСКАЯ

	ГОЛОВНОЙ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫЙ УЧЕТОК Ивановского филиала ФГУП "Росагроинвентаризация"	Ш.
Лист № 1	ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО уч-ка на бол-цу Шестишмск. 74	Мл
Дат	Составитель	По
15.05.06	инженер Власовичева	2
	Проектир. брига. Шестишмск. 74	

hpoee 2

2 8777K



111111 A

111111 A





Итого по плану в кв. м. в том числе предназначенная под помещения:

гаражей		канцелярские		предпри- ятий обще- ственного питания		школьные		учебно- научных учреждений		лечеб- но-сани- тари. учрежд.		культ- просве- тительн. учрежд.		театров и др. зрелищ. пред- приятий		творчес. мастерс. художн. и скульп- торов		прочие		Итого (по квартире этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру	
м. Основ.	вспом.	Основ.	вспом.	Основ.	вспом.	Основ.	вспом.	Основ.	вспом.	Основ.	вспом.	Основ.	вспом.	Основ.	вспом.	Основ.	вспом.	Основ.	вспом.			Основ.
17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
										9,0											9,0	
										5,0											5,0	
										4,4											4,4	
										4,7											4,7	
										5,4											5,4	
										3,9											3,9	
										12,9											12,9	
										5,7											5,7	
										3,2											3,2	
										6,5											6,5	
										7,8											7,8	
										12,8											12,8	
										20,3											20,3	

				21,4	2,9					265,8	169,8										451,9	
				21,4	2,9					422,2	678,1										1124	6





**Описание конструктивных элементов и их технического состояния**

Литера А Год постройки 1941 Число этажей 2 -

Группа капитальности 2 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 констр. элементов с поправками	Износ в %	% износа к строению гр. 7- гр.8 100	Текущие изменения	
									износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Фундаменты	кирпичный ленточный								
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные								
	б. Перегородки	кирпичные								
3	Перекрытия	Чердачные	деревянное утепленное							
		Междуэтажные	дер. утепленное							
		Подвальные								
4	Крыша	оцинкованное железо								
5	Полы	дощатые, ДСП, линоле-ум								
6	Проемы	Оконные	остекленные							
		Дверные	филенчатые							
7	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка								
8	Санитарное и электротехническое	отопление	1							
		водопровод	1							
		канализация	1							
		горячее водосн								
		ванны, душ								
		электросвещ.	1							
		радио								
		телефон	1							
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы	отмостки								
Итого:						100				

% износа по формуле:  $\% \text{ износа} = \frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times \text{удельный вес (гр.2)}}{\text{удельный вес (гр.2)}} \times 100$       43 %

**IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.**

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

**X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Наименование построек.	№ сборника	№ таблицы.	Измеритель.	Стоимость измерителя по таблице.	Поправки к стоимости (коэффициенты)								Стоимость измерителя с поправками.	Количество (объем - куб. метр, площ. - кв. метр)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
					Удельный вес												
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Основное																43	



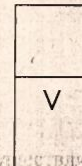
АКТ  
разграничения балансовой принадлежности  
и эксплуатационной ответственности

ООО «Тейковская котельная», именуемое в дальнейшем Организацией, осуществляющей горячее водоснабжение, в лице генерального директора Кленкова Михаила Витальевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Тейковская центральная районная больница» (ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»), в лице главного врача Козлова Владимира Александровича, именуемое в дальнейшем Абонентом, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о том, что:

1. Объект 1: Нежилое здание по адресу г. Тейково ул. Шестагинская, д. 62, г. Тейково ул. Шестагинская, д. 64.
2. Источник горячего водоснабжения : ЦТП г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 10.
3. Границей балансовой принадлежности (ГБР) ГВС сетей и эксплуатационной ответственности Сторон (Потребителя и Поставщика) является:

- А) наружная стена здания Потребителя
- Б) врезка в сеть ГВС теплосетевой организации



Операции в ГВС системе, ремонты всех видов, надзор и содержание производятся силами и средствами каждой из сторон по балансовой принадлежности.

Схема присоединения Потребителя:



Организация, осуществляющая горячее водоснабжение

Абонент

Генеральный директор

Главный врач

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

/М.В. Кленков/

Идентификатор: ccs973d-1e1a-4a74-9dee-8747cf9192c8

В.А. Козлов

ОТПРАВЛЕНО ООО «ТЕЙКОВСКАЯ КОТЕЛЬНАЯ», КЛЕНКОВ МИХАИЛ ВИТАЛЬЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

16.01.25 09:17 (MSK)

Сертификат 02DE99B20022B1DEB244244771958C7030

УТВЕРЖДЕНО ОБЛАСТНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ «ТЕЙКОВСКАЯ ЦЕНТРАЛЬНАЯ РАЙОННАЯ БОЛЬНИЦА», КОЗЛОВ ВЛАДИМИР АЛЕКСАНДРОВИЧ, главный врач

20.01.25 15:28 (MSK)

Сертификат 00A53D21A223EC53AC1D3B9A10057633C8

Наименование участка	Длест. год, м	L, мост, м	Длест. отк., м	L, отк., м	Тип прокатки	Год ввода в эксплуатацию (проектный)	Температурный режим	Испыт. нагрузка	Испыт. нагрузка, т/м <sup>2</sup>	Испыт. нагрузка, т/м <sup>2</sup>	Испыт. нагрузка, т/м <sup>2</sup>	Испыт. нагрузка, т/м <sup>2</sup>	Испыт. нагрузка, т/м <sup>2</sup>	Испыт. нагрузка, т/м <sup>2</sup>	Испыт. нагрузка, т/м <sup>2</sup>	Испыт. нагрузка, т/м <sup>2</sup>	Испыт. нагрузка, т/м <sup>2</sup>	Испыт. нагрузка, т/м <sup>2</sup>	Испыт. нагрузка, т/м <sup>2</sup>
Длина участка - А(1)	106	17,0	57	17,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	28,1	11	1,0	4,81	13	14	15	16			
Длина участка - А(2)	106	1,9	57	1,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	28,1	10,2	1,0	0,85	14	15	16				
А-Б-В(1)	106	5,0	57	8,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	35,0	3,6	1,0	2,83	14	15	16				
А-Б-В(2)	106	2,3	57	3,3	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	35,0	13,6	1,0	11,43	14	15	16				
В-Г	106	4,0	57	4,3	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	35,0	1,8	1,0	0,69	14	15	16				
Г-Д	106	57,8	57	57,8	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	35,0	2,7	1,0	2,83	14	15	16				
Д-Е	106	91,0	57	91,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	35,0	3,2	1,0	2,83	14	15	16				
Е-Ж	106	297,4	57	297,4	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	35,0	12,8	1,0	10,3	14	15	16				
Ж-З	106	10,0	57	10,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	35,0	4,1	1,0	3,47	14	15	16				
З-И	106	10,0	106	10,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	35,0	7,4	1,0	6,19	14	15	16				
И-К	106	12,5	57	17,5	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	35,0	9,2	1,0	7,78	14	15	16				
К-Л	106	22,0	57	22,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	35,0	20,2	1,0	17,66	14	15	16				
Л-М	106	6,0	76	8,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	37,8	31,9	1,0	2,65	14	15	16				
М-Н	89	83,5	57	83,5	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	37,8	141,0	1,0	11,68	14	15	16				
Н-О	89	44,0	57	44,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	36,7	83,4	1,0	7,67	14	15	16				
О-П	89	2,6	47	2,6	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	34,2	80,7	1,0	7,52	14	15	16				
П-К	89	30,0	48	30,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	34,8	192,3	1,0	19,20	14	15	16				
К-Л	89	60,0	57	60,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	36,7	192,3	1,0	19,20	14	15	16				
Л-М	89	6,0	47	6,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	36,7	192,3	1,0	19,20	14	15	16				
М-Н	89	62,0	57	62,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	36,7	201,9	1,0	17,01	14	15	16				
Н-О	89	57,0	57	57,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	36,7	187,2	1,0	15,39	14	15	16				
О-П	89	35,0	57	35,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	34,5	117,9	1,0	9,43	14	15	16				
П-К	89	19,0	48	19,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	34,5	124,3	1,0	19,47	14	15	16				
К-Л	89	4,0	57	4,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	37,0	32,6	1,0	2,71	14	15	16				
Л-М	89	36,0	57	36,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	39,4	127,4	1,0	10,71	14	15	16				
М-Н	89	130,0	63	130,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	31,2	361,4	1,0	30,66	14	15	16				
Н-О	89	36,0	57	36,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	23,2	100,5	1,0	8,44	14	15	16				
О-П	89	5,0	32	5,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	19,2	115,2	1,0	9,97	14	15	16				
П-К	89	47,5	37	47,5	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	43,8	269,2	1,0	21,98	14	15	16				
К-Л	89	158,0	57	158,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	53,9	658,3	1,0	34,99	14	15	16				
Л-М	89	32,0	57	32,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	33,3	201,6	1,0	16,99	14	15	16				
М-Н	89	90,0	57	90,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	29,4	317,5	1,0	18,78	14	15	16				
Н-О	89	1641,0	57	1641,0	катаная	с 2004	75,90 °C	тот	28,4	6340,9	1,0	383,3	14	15	16				

Таблица 9

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

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

**Справка.**

Описание объекта - внешняя отопительная сеть водяная, инвентарный номер 01200017, расположенная по адресу: Ивановская область, г.Тейково, ул.Шестагинская д.64.

**Характеристика:**

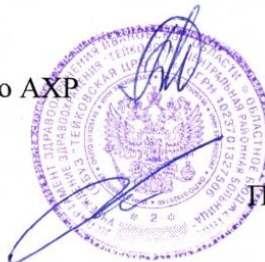
- диаметра подводящей трубы составляет 57 мм., протяженностью 47,5 м, материал сталь, диаметр обратной трубы составляет 32 мм., протяжённость 47,5 м., материал сталь, тип прокладки трубы надземная, дата ввода в эксплуатации 1966 г., тип изоляции труб - скорлупа ППУ представляет собой полуцилиндры, которые изготовлены из жесткого пенополиуретана и используются для утепления трубопровода.

Заместитель главного врача по АХР

Бывалов А.А.

Главный бухгалтер

Подгурская М. Е.



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

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

**Справка.**

Описание объекта - ворота металлические, инвентарный номер 01100002, расположенная по адресу: Ивановская область, г.Тейково, ул.Шестагинская д.64.

**Характеристика:**

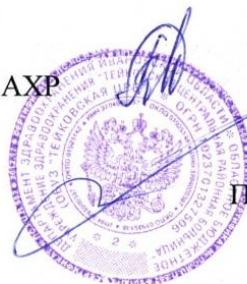
- высота столбов составляет 2,35 м., расстояние между столбами 3,5 м, материал сталь, ворота состоят из одной створки размер которой составляет: высота 2,0 м, ширина 2,20 м.

Заместитель главного врача по АХР

Бывалов А.А.

Главный бухгалтер

Подгурская М. Е.



**ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА № 1013340042**  
учета нефинансовых активов

Учреждение: Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Тейковская центральная районная больница"

Обособленное подразделение: \_\_\_\_\_

Структурное подразделение: \_\_\_\_\_

Главный администратор: \_\_\_\_\_

Бюджетных средств (Учредитель): Департамент здравоохранения Ивановской области

Наименование бюджета: \_\_\_\_\_

Наименование объекта (полное): Внешняя столичная сеть водона

Назначение объекта: \_\_\_\_\_

Вид объекта: иное движимое (недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое, позволяющее пользоваться нематериальными активами)

Местонахождение объекта (адрес): АХР, Ивановская область, г Тейково, ул Шестагинская д 64

Ответственное лицо: Бывалов Алексей Александрович

Единица измерения: руб (с точностью до второго десятичного знака)

КОДЫ	
Форма по ОКУД	0509215
Дата открытия карточки	01.01.1966
Дата закрытия карточки по Сведному реестру по Сведному реестру	24.12.19506
Глава по БК по ОКМКО	000
Амортизационная группа	10
Аналитическая группа	30
Номер*	
Учетный номер по ОКЕИ	00000000323
	383
Дата формирования карточки (по требованию)	10.11.2025

**1. Сведения о принятии объекта к учету и о выбытии объекта**

Инвентарный номер	Номер счета учета	Принятие объекта к учету				Выбытие объекта				причина выбытия
		дата принятия к учету	документ-основание	наименование	дата	наименование	дата	наименование	дата	
01200017	09010000000000000000 4 101.32.310	01.01.1966								11

**2. Сведения об объекте**

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертёж	Номер (код) объекта (детали)			Дата выпуска, изготовления (иное)	Фактический срок эксплуатации на дату принятия к учету (в месяцах)	Дата ввода в эксплуатацию	Гарантийные обязательства			Документ, устанавливающий правообладание	Учетный номер объекта капитальных вложений			
	реестровый	заводской	иной				наименование	дата	номер			срок действия	вид права	номер
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
						01.01.1966								

**3. Краткая индивидуальная характеристика объекта**

Наименование объекта	признак изменения	Признаки, характеризующие объект			Содержание драгоценных материалов (металлов, камней)				
		наименование	значение		детали (объекта)	драгоценного материала	наименование	код по ОКЕИ	количество (масса)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	

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

форма 0509215 с. 2

**4. Стоимость объекта, изменение стоимости объекта, начисление амортизации**

Первоначальная стоимость	причина	Изменение первоначальной (балансовой) стоимости объекта				Балансовая стоимость	Срок полезного использования (в месяцах)	сумма начисленной амортизации на дату принятия к учету (в месяцах)	дата последнего начисления	Амортизация			Сумма начисленного обесценения на дату			Остаточная стоимость		
		наименование	номер	дата	сумма					норма	метод начисления	начало начисления	окончание начисления	принятия к учету	формирования карточки		формирования карточки	
45 766,30	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
						45 766,30	360	45 766,30	31.01.1996	127,13	1 525,56	линейный	28.02.1966	31.01.1996				0,00

СПРАВочно. Срок фактической эксплуатации на дату формирования инвентарной карточки (в месяцах) **718**

**5. Информация о начисленной амортизации**

Первоначальная (балансовая) стоимость	Метод начисления амортизации	Амортизация в месяц	Дата начисления амортизации	Сумма начисленной амортизации		Остаточная стоимость
				за месяц	всего	
45 766,30	линейный	127,13	28.02.1966	22 883,15	22 883,15	22 883,15
			31.01.1996	22 883,15	45 766,30	0,00
			Итого по годам:	1966	x	22 883,15
				1966	x	45 766,30
						0,00

**6. Информация о начисленном обесценении**

Дата начисления обесценения	Сумма начисленного обесценения	
	при признаках убытка от обесценения	при восстановлении убытка от обесценения
1	2	3
	0,00	0,00
Итого:		

**7. Сведения об ограничении (обременении) объекта (части)**

Объект ограничения (обременения)			Вид ограничения (обременения)	Период ограничения (обременения)			Документ-основание регистрации ограничения (обременения)		Документ-основание ограничения (обременения)			Сведения о лице, в пользу которого установлено ограничение (обременение)			
наименование объекта (части)	наименование единицы измерения	значение		дата начала	дата окончания	срок (в месяцах)	номер	дата	наименование	номер	дата	наименование	ОГРН (ОГРНИП)	ИНН	КПП
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

форма 0509215 с. 3

**8. Сведения о произведенном ремонте, достройке, реконструкции, модернизации**

Наименование объекта (части)	Вид работ	Исполнитель работ		Документ-основание			Сумма затрат на произведенные работы				
		идентификатор контрагента	наименование	наименование	дата	номер	всего	основной деятельности	целевых трансфертов КФО	наименование вида деятельности	присвоенный доход деятельности
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

**9. Сведения о внутреннем перемещении объекта**

Накладная		Местонахождение объекта				Ответственное лицо				
дата	номер	до перемещения	после перемещения			передавшее объект	принимающий объект			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		Административно-хозяйственный отдел	Административно-хозяйственный отдел			Родионов Александр Альбертович	Лачин Сергей Геннадьевич			
	00000249	Административно-хозяйственный отдел	Административно-хозяйственный отдел			Родионов Александр Альбертович	Родионов Александр Альбертович			
11.11.2024	0000-000090	Административно-хозяйственный отдел	АХР			Лачин Сергей Геннадьевич	Бывалов Алексей Александрович			

**10. Сведения о консервации (расконсервации) объекта**

Причина консервации объекта	Дата начала консервации	Акт о консервации объекта		Причина расконсервации объекта	Дата окончания консервации	Акт о расконсервации объекта		Ответственное лицо
		дата	номер			дата	номер	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Приложение № \_\_\_\_\_ (наименование документа) \_\_\_\_\_ (имя файла pdf)

Приложение № \_\_\_\_\_ (наименование документа) \_\_\_\_\_ (имя файла pdf)

Ответственный исполнитель бухгалтерской службы: Главный бухгалтер (должность) М. Е. Подгурская (подпись) 4-42-64 (номер контактного телефона) \_\_\_\_\_ (электронный адрес)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.



**ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА № 1013340035  
учета нефинансовых активов**

Учреждение: Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Тейковская центральная районная больница"

Обособленное подразделение: \_\_\_\_\_

Структурное подразделение: \_\_\_\_\_

Главный администратор: \_\_\_\_\_

Бюджетных средств (Учредитель): Департамент здравоохранения Ивановской области

Наименование бюджета: \_\_\_\_\_

Наименование объекта (полное): Ворота металлические

Назначение объекта: \_\_\_\_\_

Вид объекта: иное движимое (недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое, права пользования нематериальными активами)

Местонахождение объекта (адрес): АХР, Ивановская область, г.Тейково, ул.Шестагиская д.64

Ответственное лицо: Бызалов Алексей Александрович

Единица измерения: руб (с точностью до второго десятичного знака)

форма по ОК04  
Дата открытия карточки: 01.01.1961  
Дата закрытия карточки по Сводному реестру по Сводному реестру: 24.10.2025

Глава по ЕК по ОК100: 000

Амортизационная группа: 10

Аналитическая группа: 30

Номер\* Учетный номер по ОКЕИ: 00000000323  
383

Дата формирования карточки (по требованию): 10.11.2025

**1. Сведения о принятии объекта к учету и о выбытии объекта**

Инвентарный номер	Номер счета учета	Принятие объекта к учету				Выбытие объекта				причина выбытия
		дата принятия к учету	документ-основание	дата	номер	дата выбытия объекта	документ-основание	дата	номер	
01100002	09010000000000000000.4.101.32.310	01.01.1961								11

**2. Сведения об объекте**

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертёж	Номер (код) объекта (детали)			Дата выпуска, изготовления (иное)	Фактический срок эксплуатации на дату принятия к учету (в месяцах)	Дата ввода в эксплуатацию	Гарантийные обязательства				Документ, устанавливающий правообладание		Учетный номер объекта капитальных вложений	
	реестровый	заводской	иной				документ-основание	дата	номер	срок действия	вид права	номер		дата
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

**3. Краткая индивидуальная характеристика объекта**

Наименование объекта	Признаки, характеризующие объект			Содержание драгоценных материалов (металлов, камней)				
	признак изменения	наименование	значение	детали (объекта)	драгоценного материала	наименование	код по ОКЕИ	количество (масса)
1	2	3	4	5	6	7	8	9

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

форма 0509215 с. 2

**4. Стоимость объекта, изменение стоимости объекта, начисление амортизации**

Первоначальная стоимость	причина	Изменение первоначальной (балансовой) стоимости объекта			сумма	Балансовая стоимость	Срок полезного использования (в месяцах)	Сумма начисленной амортизации на дату принятия к учету		дата последнего начисления	Амортизация			Сумма начисленного обеспечения на дату формирования карточки			Остаточная стоимость
		документ-основание	наименование	номер				дата	сумма		дата	норма	метод начисления	начало начисления	окончание начисления	принятия к учету	
11 969,67					11 969,67	360	11 969,67	01.01.1961			100 % при вводе в эксплуатацию	01.01.1961	01.01.1961				0,00

СПРАВЧНО. Срок фактической эксплуатации на дату формирования инвентарной карточки (в месяцах)

**5. Информация о начисленной амортизации**

Первоначальная (балансовая) стоимость	Метод начисления амортизации	Амортизация в месяц	Дата начисления амортизации	Сумма начисленной амортизации		Остаточная стоимость
				за месяц	всего	
11 969,67	2	3	01.01.1961	11 969,67	11 969,67	0,00
Итого по годам:			1961	x	11 969,67	0,00

**6. Информация о начисленном обеспечении**

Дата начисления обеспечения	Сумма начисленного обеспечения	
	при признании убытка от обеспечения	при восстановлении убытка от обеспечения
1	2	3
Итого:	0,00	0,00

**7. Сведения об ограничении (обременении) объекта (части)**

наименование объекта (части)	наименование единицы измерения	значение	Вид ограничения (обременения)	Период ограничения (обременения)			Документ-основание регистрации ограничения (обременения)		Документ-основание ограничения (обременения)			Сведения о лице, в пользу которого установлено ограничение (обременение)			
				дата начала	дата окончания	срок (в месяцах)	номер	дата	наименование	номер	дата	наименование	ОГРН (ОГРНИП)	ИНН	КПП
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

форма 0509215 с. 3

**8. Сведения о произведенном ремонте, достройке, реконструкции, модернизации**

Наименование объекта (части)	Вид работ	Исполнитель работ		Документ-основание		всего	Сумма затрат на произведенные работы из них по источникам финансового обеспечения за счет				
		идентификатор контрагента	наименование	наименование	дата		номер	основной деятельности	целевых трансфертов КФО	наименование вида деятельности	присоединяемый доход деятельности
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

**9. Сведения о внутреннем перемещении объекта**

дата	Накладная	номер	Местонахождение объекта		Ответственное лицо	
			до перемещения	после перемещения	передавая объект	принявшее объект
11.11.2024	00000249	0000-000090	Административно-хозяйственный отдел	Административно-хозяйственный отдел	Родионов Александр Альбертович	Лавин Сергей Геннадьевич
			Административно-хозяйственный отдел	АХР	Родионов Александр Альбертович	Бызалов Алексей Александрович

**10. Сведения о консервации (расконсервации) объекта**

Причина консервации объекта	Дата начала консервации	Акт о консервации объекта		Причина расконсервации объекта	Дата окончания консервации	Акт о расконсервации объекта		Ответственное лицо
		дата	номер			дата	номер	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Приложение № \_\_\_\_\_ (наименование документа) \_\_\_\_\_ (или файла pdf)

Приложение № \_\_\_\_\_ (наименование документа) \_\_\_\_\_ (или файла pdf)

Ответственный исполнитель бухгалтерской службы: \_\_\_\_\_ Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ М. Е. Подгуроя \_\_\_\_\_ 4-42-94 \_\_\_\_\_ (номер контактного телефона) \_\_\_\_\_ (электронный адрес)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.



**Копии источников рыночной информации, использованной в расчетах**

Аналоги, использованные в расчете стоимости объекта недвижимости, входящего в состав объекта оценки, при применении сравнительного подхода к оценке

Аналог №1

[https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_942\\_m\\_4700293719](https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_942_m_4700293719)

**Свободного назначения, 942 м²**  
7 500 000 ₽ за всё  
7 962 ₽ за м²  
История цены

17 октября	7 500 000 ₽	+ 500 000 ₽
28 сентября	8 000 000 ₽	+ 2 000 000 ₽
16 июня	10 000 000 ₽	+ 4 300 000 ₽
3 марта	5 700 000 ₽	Публикация

**О помещении**  
Вход: со двора  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 942 м²  
Этаж: 3  
Отделка: офисная  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

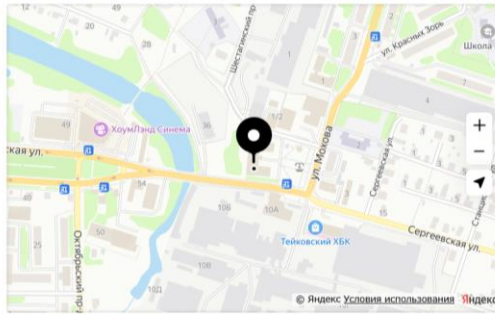
**Насколько объект подходит для бизнеса**  
Конкуренты в радиусе до 1 км  
Пешеходный трафик  
Средний бюджет семьи  
Цены аренды и покупки объектов  
Закрытые точки рядом  
Автомобильный трафик  
Население и жильё в зоне охвата  
Все плюсы и минусы локации

Показать телефон  
Написать сообщение  
Спросите у продавца  
Центр Недвижимости

### Расположение

Ивановская обл., Тейково, Сергеевская ул., 1

Скрыть карту ^



### 7 500 000 Р за всё

7 962 Р за м²

История цены

Показать телефон  
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

### Центр Недвижимости

Компания



Сообщения

25 ноября 2025 г.

### Описание

Продам или Сдам (сумма по договоренности)помещение свободного назначения 941,5 кв.м . Полностью 3 этаж с отдельным входом. ( весь лестничный проем с 1 по 3 этаж) + подвальное помещение 345 кв.м. ЦЕНА ЗА ВСЕ!!!!

Так же рассматриваем сдачу в Аренду с выкупом в рассрочку!!

Любая форма оплаты. Звоните. Организуем оперативный показ!

### О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная

№ 4700293719 · 17 ноября в 14:07 · 1752 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Бц Вектор Дск · Бц Амбер Плаза · Бц Пикра · Бц Демьяна Бедного 15к1 ... Ещё 16

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

### Центр Недвижимости

Компания



Надёжный партнёр | 53 объекта в работе | 3 года на Авито

Инна Сексеева

Контактное лицо

Сообщения

25 ноября 2025 г.

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 942 м<sup>2</sup>

### 7 500 000 Р за всё

7 962 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



#### О помещении

Вход: со двора  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 942 м<sup>2</sup>  
Этаж: 3

Отделка: офисная  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

Показать телефон  
8 200 200 20 20

Написать сообщение  
Отвечают около 30 минут

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?  
Торгуестен?  
Когда можно посмотреть?

Сообщения

#### Центр Недвижимости

Компания

Надёжный партнер  
63 объекта в работе  
3 года на Авито

Ирина Сексеева  
Контактное лицо

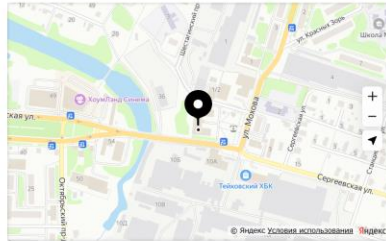
#### Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 Р    Посмотреть пример отчёта

#### Расположение

Ивановская обл., Тейково, Сергеевская ул., 1    Скрыть карту



#### Описание

Продам или Сдам (сумма по договоренности) помещение свободного назначения 941,5 кв.м. Полностью 3 этаж с отдельным входом. (весь лестничный проем с 1 по 3 этаж) + подвальное помещение 345 кв.м. ЦЕНА ЗА ВСЕ!!!!

Так же рассматриваем сдачу в Аренду с выкупом в рассрочку!!

Любая форма оплаты. Звоните. Организуем оперативный показ!

#### О здании

Готовность: в эксплуатации    Удалённость от дороги: первая линия  
Тип здания: административное здание    Парковка: на улице, бесплатная

№ 4700293719 - 17 ноября в 14:07 - 1752 просмотра (+0 сегодня)    Пожаловаться

Бц Вектор Дск · Бц Амбер Плаза · Бц Пикра · Бц Демьяна Бедного 15к1 ... Ещё 16

## Аналог №2

[https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/nezhiloe\\_zdanie\\_ryadom\\_ostanovka\\_a\\_530\\_m\\_7687469878](https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_ryadom_ostanovka_a_530_m_7687469878)

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Во всех регионах

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

### Нежилое здание, рядом остановка

**530 м<sup>2</sup>**

**7 777 777 Р за всё**  
14 675 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

6 ноября Публикация  
7 777 777 Р  
Следить за ценой

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Сообщения

www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/nezhiloe\_zdanie\_ryadom\_ostanovka\_530\_m\_7687469878?context=H4sIAAAAAA...

Начальная страница Другие закладки

7 777 777 Р за всё  
14 675 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Сообщения 25 ноября 2025 г.

Управляющий

#### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 530 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Отопление: автономное  
Тип сделки: продажа

#### Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км  
Пешеходный трафик  
Средний бюджет семьи

Закрытые точки рядом  
Автомобильный трафик  
Население и жильё в зоне охвата

### Расположение

Ивановская обл., Тейково, Першинская ул., 46

Скрыть карту ^



### 7 777 777 Р за всё

14 675 Р за м²

История цены

Показать телефон

в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

### Описание

Продам нежилое здание 530 кв.м. с огромной территорией, зданию 20 лет, не старое.

Много электричества, хороший ремонт, отлично под швейное производство, офис.

Управляющий

Сообщения

25 ноября 2025 г.

Много электричества, хороший ремонт, отлично под швейное производство, офис.

В 10 метрах остановка.

По всем вопросам звоните, торг.

### О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице

№ 7687469878 · 6 ноября в 16:33 · 342 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

### Похожие объявления

Бц Румянцево · Бц Шухова 14 · Бц Александровский · Бц Парадная 1 · Б... Ещё 16

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Управляющий

Компания

На Авито с 2012 года

Надёжный партнёр · Реквизиты проверены

яПомогаю

Подписаться на продавца



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Во всех регионах

Главная > > > Продам > Помещение свободного назначения

# Нежилое здание, рядом остановка 530 м²

## 7 777 777 ₽ за всё

14 675 ₽ за м²

История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



**Онлайн-показ**  
Посмотрите по видеосвязи

**Показать телефон**  
8 xxx xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

- А есть планировка?
- Есть продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Сообщения

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 530 м²  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Отопление: автономное  
Тип сделки: продажа

### Насколько объект подходит для бизнеса

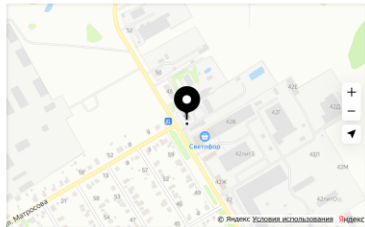
- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽    Посмотреть пример отчёта

### Расположение

Ивановская обл., Тейково, Першинская ул., 46

Скрыть карту



### Описание

Продам нежилое здание 530 кв.м. с огромной территорией, зданию 20 лет, не старое. Много электричества, хороший ремонт, отлично под швейное производство, офис.

В 10 метрах остановка.

По всем вопросам звоните, торг.

### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: административное здание

Удалённость от дороги: первая линия  
Парковка: на улице

№ 7687469878 - 6 ноября в 16:33 - 342 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

### Похожие объявления

Бц Румянцево · Бц Шухова 14 · Бц Александровский · Бц Парадная 1 · Б... Ещё 16



# Аналог №3

[https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_zdanie\\_576.42\\_m\\_7537660550?context=H4siAAAAAAAAAA\\_wf\\_](https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_576.42_m_7537660550?context=H4siAAAAAAAAAA_wf_)

Avito

Поиск по объявлениям

Во всех регионах

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

## Продам здание, 576.42 м<sup>2</sup>

9 000 000 ₽ за всё

15 614 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

25 сентября 9 000 000 ₽ (+1 000 000 ₽)

6 августа 10 000 000 ₽

История цены

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сообщения

9 000 000 ₽ за всё

15 614 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

Показать телефон

Написать сообщение

### О здании

Вход: с улицы

Общая площадь: 576.42 м<sup>2</sup>

Отделка: без отделки

Тип сделки: продажа

### Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом

Автомобильный трафик

Население и жильё в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

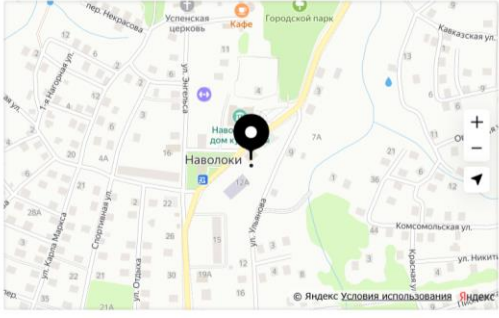
Сообщения

www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_zdanie\_576.42\_m\_7537660550?context=H4slAAAAAAAA\_wf

Начальная страница

## Расположение

Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволокское городское поселение, Наволоки, ул. Ульянова, 10 [Скрыть карту](#)



## 9 000 000 ₺ за всё

15 614 ₺ за м²  
История цены

[Показать телефон](#)  
8 936 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Недвижимость Ростелеком

Сообщения 20 ноября 2025 г. 8:39 20.11.2025

www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_zdanie\_576.42\_m\_7537660550?context=H4slAAAAAAAA\_wf

Начальная страница

## Описание

Предлагаются к продаже объекты недвижимости:

- Отдельно стоящее нежилое двухэтажное здание общей площадью 508,00 кв.м., кадастровый номер 37-07-010302-53;  
- Нежилое строение (сарай) общей площадью 68,42 кв.м., кадастровый номер 37-07-010302-210.

Объекты расположены на земельном участке общей площадью 841,00 кв.м. (в собственности), с кадастровым номером 37-07-010302-337, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, г. Наволоки, ул. Ульянова, д. 10.

Основные характеристики здания:  
Год постройки: 1970  
Этажность: 2 этажное + подвал  
Фундамент: ж/б блоки; стены: кирпич.  
Инженерные коммуникации: отопление / водоснабжение: центральное.

Основные характеристики нежилого строения (сарая):  
Год постройки: 1970  
Этажность: одноэтажное  
Фундамент: кирпично-ленточный; стены: кирпич; кровля: шифер.

Объекты расположены в центре города на первой линии.  
Хорошая транспортная доступность, остановка общественного транспорта в 80м.  
Социальная инфраструктура вблизи объектов развита хорошо (администрация города, детский сад, магазины, дом культуры, почтовое отделение и т.п.).

Земельный участок:  
площадь 841,00 кв.м., кадастровый номер 37-07-010302-337, категория земель:

## 9 000 000 ₺ за всё

15 614 ₺ за м²  
История цены

[Показать телефон](#)  
8 936 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Недвижимость Ростелеком

Сообщения 20 ноября 2025 г. 8:40 20.11.2025

← → ↻ [www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_zdanie\\_576.42\\_m\\_7537660550?context=H4siAAAAAAAAA\\_wf...](http://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_576.42_m_7537660550?context=H4siAAAAAAAAA_wf...) Войти Другие закладки

Начальная страница

земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение Наволокского отделения связи.  
Предположительное использование: производство, склады, арендный бизнес, офисы.

Продается от собственника – ПАО "Ростелеком". Юридическая чистота сделки гарантирована.

Цена указана с учетом НДС 20%. Предложение не является публичной офертой.  
Стоимость может быть уточнена после завершения всех необходимых внутрикорпоративных процедур.

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

### О здании

Тип здания: **другой** Парковка: **на улице**

№ 7537660550 · 5 ноября в 11:17 · 787 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Другие объявления компании

## 9 000 000 ₽ за всё

15 614 ₽ за м²  
История цены

[Показать телефон](#)  
в 936 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Недвижимость  
**Ростелеком**  
Копия

Сообщения 20 ноября 2025 г.

Поиск


8:40 20.11.2025

Домашняя Карьера Авто Поиск Календарь Выставки

Avito **15 146 объявлений** Поиск по объявлениям **Мои** **Всего регионов**

Почему и недвижимость. **Продам здание, 576.42 м²** Продажа · Здание

В избранном Сравнить Заказы Сохранить варианты



**9 000 000 Р за всё**  
15.6% Р за м²  
История цены

Показать телефон  
Написать сообщение

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Есть вопросы? Быть первым?  
Спросить? Ответить?  
Актуальная информация?

Сообщения

**Недвижимость Растелеком**  
Компания

Удобный сервис  
1 000 объектов в базе  
3 лет на рынке

Людмила Владимировна  
Компьютерщик


**О здании**  
Вид: с улицы  
Общая площадь: 576.42 м²  
Отдельно без отделки  
Тип сделки: продажа

**Насколько объект подходит для бизнеса**

- Комплекс в радиусе 50 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Зеркала тонировки
- Автомобильный трафик
- Население и плотность в зоне охвата
- Все планы и инвентурные планы

Узнать о ней и 200 Р Показать пример отчёта

**Расположение**  
Ивановская обл., Гавриловский р-н, Ивановское городское поселение, Ивановск, ул. Ульянова, 10 [Сменить карту](#)



**Описание**

Предлагается к продаже объект недвижимости:

- Отдельно стоящее нежилое двухэтажное здание общей площадью 508,00 кв.м., кадастровый номер 37.07.010302.53.
- Нежилая пристройка (сарай) общей площадью 68,42 кв.м., кадастровый номер 37.07.010302.216.

Объекты расположены на земельном участке общей площадью 841,00 кв.м. (в собственности), с кадастровым номером 37.07.010302.333 по адресу: Ивановская область, Гавриловский район, г. Ивановск, ул. Ульянова, д. 10.

**Основные характеристики здания:**  
Год постройки: 1970  
Этажность: 2 этажное + подвал  
Фундамент: ж/б блок, стены: кирпич  
Изоляционные характеристики: опрессовка / водоснабжение: центральное.

**Основные характеристики нежилого строения (сарай):**  
Год постройки: 1970  
Этажность: одноэтажное  
Фундамент: кирпичный, материал: стены: кирпич, кровля: шифер

Объекты расположены в центре города на первой линии.  
Хорошая транспортная доступность, остановка общественного транспорта в 80м.  
Социальная инфраструктура вблизи объектов развития города (администрация города, автозаправки, магазины, дом культуры, почтовое отделение и т.д.).

Земельный участок: площадь 841,00 кв.м., кадастровый номер 37.07.010302.333, категория земель: населенные пункты, разрешенное использование: размещение Нежилых объектов нежилого назначения.  
Предназначение использования: производство, склады, торговый бизнес, офисы.

Продается от собственника – ПАО «Ростелеком». Юридическая чистота сделки гарантирована.

Цена указана с учетом НДС 20%. Предложение не является публичной офертой.  
Стоимость может быть уточнена после завершения всех необходимых внутрикорпоративных процедур.

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

**О здании**  
Тип здания: другой  
Персонал: на улице

№ 75378603000 - Звоните 8(117) 781(прозрачные 170 человек) [Гавриловский](#)

**Другие объявления компании**

- Продам промышленное предприятие**  
2 710 000 Р за всё  
Ивановская обл., Ивановск, ул. 144, 9-й промышленный район (13.05)
- Продам здание**  
193,8 кв.м.  
23 860 000 Р за всё  
Смоленская обл., Смоленск, ул. Маршала Советского, 66, 9-й Задеревский (16 ноября 07:53)
- Продать/покупание складов**  
8 100 000 Р за всё  
Ивановская обл., Ивановский район, Бологое, Большая Октябрьская ул., 5 (16 ноября 10:20)
- Продам здание**  
523,7 кв.м.  
5 000 000 Р за всё  
Ивановская обл., Южный, микрорайон: м.Польский, к/Снег, Пугачев, №1 (16 ноября 11:31)
- Продам нежилые помещения**  
19 200 000 Р за всё  
Ивановская обл., Г.г.б. Козьмодемьян, Советская пл.2 (16 ноября 11:21)
- Новый здание**  
70 000 000 Р за всё  
Ивановская обл., Ивановск, ул. Чародейки, 10-1 Пискарь, 56, 9-й Индустриальный (5 ноября 09:17)

Показать ещё объявления

Вд Чюева 29х3 · Бд Орский Мого-центр · Бд Коштант · Вд Гранд-с... Бд 11

Почта · Безопасность · Реклама на сайте · Статистика · Карьер · Авто Журнал · Блог · #Глобус · Приложение · Карта сайта

© 2021 ООО «Авито Групп». Все права защищены. © 2000-2021 «Авито». Продажи в России.  
Политика конфиденциальности · Отказ от ответственности · Условия использования · Условия размещения рекламы · Условия оказания посреднических услуг

📞 📧 📄 📑

Обновлено: сегодня, 18:26 20 просмотров, нет за сегодня, 11 уникальных

## Продается здание, 576,4 м<sup>2</sup>

Ивановская область, Кинешемский район, Наволоки, ул. Ульянова, 10 [На карте](#)

История цены

26 сен 2025	9 000 000 Р	+ 1 000 000 Р	15 615 Р
6 авг 2025	10 000 000 Р		НДС включен: 1 500 000 Р

**9 000 000 Р**


**+7 910 691-15-47**

Специалист работает с 9:00 по 19:00.  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Ростелеком**  
Документы проверены

На Цан **10 лет** Объектов в работе **более 1000**

РИЕЛТОР  
**Агент Ростелеком**



8 фото

Площадь: **576,4 м<sup>2</sup>** Этажность: **2**

Предлагаются к продаже объекты недвижимости:

- Отдельно стоящее нежилое двухэтажное здание общей площадью 508,00 кв.м., кадастровый номер 37:07:010302:53;
- Нежилое строение (сарай) общей площадью 68,42 кв.м., кадастровый номер 37:07:010302:210.

Объекты расположены на земельном участке общей площадью 841,00 кв.м. (в собственности), с кадастровым номером 37:07:010302:337, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, г. Наволоки, ул. Ульянова, д. 10.

Основные характеристики здания:  
Год постройки: 1970  
Этажность: 2 этажное + подвал  
Фундамент: ж/б блоки; стены: кирпич.  
Инженерные коммуникации: отопление / водоснабжение: центральное.

Основные характеристики нежилого строения (сарая):  
Год постройки: 1970  
Этажность: одноэтажное

Следить за изменением цены

Цена за метр 15 615 Р  
Налог НДС включен: 1 500 000 Р

**9 000 000 Р**

**+7 910 691-15-47**

Специалист работает с 9:00 по 19:00.  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Ростелеком**  
Документы проверены

На Цан **10 лет** Объектов в работе **более 1000**

РИЕЛТОР  
**Агент Ростелеком**

20 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/320531602/

Начальная страница

Фотографии (8) **Описание** Расположение Похожие объявления Здание, 576,4 м<sup>2</sup>

Фундамент: кирпично-ленточный; стены: кирпич; кровля: шифер.

Объекты расположены в центре города на первой линии.  
Хорошая транспортная доступность, остановка общественного транспорта в 80м.  
Социальная инфраструктура вблизи объектов развита хорошо (администрация города, детский сад, магазины, дом культуры, почтовое отделение и т.п.).

Земельный участок:  
площадь 841,00 кв.м., кадастровый номер 37:07:010302:337, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение Наволожского отделения связи.  
Предположительное использование: производство, склады, арендный бизнес, офисы.

Продается от собственника – ПАО "Ростелеком". Юридическая чистота сделки гарантирована.

Цена указана с учетом НДС 20%.  
Стоимость является предварительной и может быть уточнена после завершения всех необходимых внутрикорпоративных процедур.

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

[Свернуть](#)

**9 000 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 15 615 Р  
Налог НДС включен: 1 500 000 Р

**+7 910 691-15-47**

🕒 Специалист работает с 9:00 по 19:00.  
☎️ Номер только для звонков, сообщения не придут  
🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**Ростелеком**  
Документы проверены

На Цдан **10 лет**      Объектов в работе **более 1000**

РИЕЛТОР  
**Агент Ростелеком**

20 ноября 2025 г.

**Позвоните автору**  
Вам ответят на все вопросы

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/320531602/

Начальная страница

Фотографии (8) **Описание** Расположение Похожие объявления Здание, 576,4 м<sup>2</sup>

## Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

## Об объекте

Площадь: 576,4 м<sup>2</sup>

**Похожие рядом**    **Инфраструктура**

**9 000 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 15 615 Р  
Налог НДС включен: 1 500 000 Р

**+7 910 691-15-47**

🕒 Специалист работает с 9:00 по 19:00.  
☎️ Номер только для звонков, сообщения не придут  
🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**Ростелеком**  
Документы проверены

На Цдан **10 лет**      Объектов в работе **более 1000**

РИЕЛТОР  
**Агент Ростелеком**

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/320531602/

Начальная страница

Фотографии (8) **Описание** Расположение Похожие объявления Здание, 576,4 м²

Похожие рядом Инфраструктура

Открыть в Яндекс.Картах Создать свою карту

**9 000 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 15 615 Р

Налог НДС включен: 1 500 000 Р

**+7 910 691-15-47**

- Специалист работает с 9:00 по 19:00.
- Номер только для звонков, сообщения не придут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Ростелеком**

Документы проверены

На Цан 10 лет Объектов в работе **более 1000**

РИЕЛТОР **Агент Ростелеком**

20 ноября 2025 г.

**Помощь надёжных риелторов**

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/320531602/

Начальная страница

Обновлено сегодня, 18:26 20 просмотров, нет за сегодня, 11 уникальных

**Продается здание, 576,4 м²**

Ивановская область, Кинешемский район, Наволоки, ул.

8 фото

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

21 просмотр с даты создания объявления 06.08.2025

4 просмотра за последние 10 дней

12 уникальных просмотров

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

**9 000 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 15 615 Р

Налог НДС включен: 1 500 000 Р

**+7 910 691-15-47**

- Специалист работает с 9:00 по 19:00.
- Номер только для звонков, сообщения не придут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Ростелеком**

Документы проверены

Объектов в работе **более 1000**

РИЕЛТОР **Агент Ростелеком**

20 ноября 2025 г.

### Продается здание, 576,4 м²

Ижевская область, Ижевский район, Ижевск, ул. Ульянова, 10 На карте

Помогите



Площадь: 576,4 м² | Этажность: 2

9 000 000 Р

Создать заповедную цену

Цена за метр: 15 615 Р  
НДС: включен 1 500 000 Р

+7 910 691-15-47

- Специалист работает с 9:00 по 19:00
- Номер только для звонков, сообщения не придет
- Если захотите оставить жалобу, нажмите сюда

Агентство недвижимости

Ростелеком

Документы проверены

На Циэн: 10 лет

Объем работ: более 1000

РЕГИСТР: Агент Ростелеком

#### Предлагается и прочие объекты недвижимости

Отдельно стоящее нежилое двухэтажное здание общей площадью 508,00 кв.м., кадастровый номер 37:07:010302:25.

Нежилое строение (сарай) общей площадью 68,42 кв.м., кадастровый номер 37:07:010302:210.

Объекты расположены на земельном участке общей площадью 841,00 кв.м. в собственности с кадастровым номером 37:07:010302:337, по адресу: Ижевская область, Ижевский район, г. Ижевск, ул. Ульянова, д. 10.

Основные характеристики здания:  
Год постройки: 1970  
Этажность: 2 этажное + подвал  
Фундамент: ж/б блок-стен с плитой  
Изомерные коммуникации: отопление / водоснабжение: центральное.

Основные характеристики нежилого строения (сарай):  
Год постройки: 1970  
Этажность: одноэтажное  
Фундамент: кирпично-пенобетонный, стены: кирпич, кровля: шифер.

Объекты расположены в центре города на первой линии.  
Хорошая транспортная доступность, остановки общественного транспорта в 50м.  
Социальная инфраструктура: объекты развития города (администрация города, детский сад, магазины, дом культуры, почтовое отделение и т.п.).

Земельный участок:  
площадь: 841,00 кв.м., кадастровый номер 37:07:010302:337, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение Ижевского отделения связи.  
Предполагаемое использование: производство, склады, арендный бизнес, офисы.

Продается от собственника – ПАО "Ростелеком". Юридическая чистота сделки гарантирована.

Цена указана с учетом НДС 20%.  
Способность выжить в конкурентной и может быть уточнена после завершения всех необходимых внутрикорпоративных процедур.

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

Свяжитесь

#### Позвоните автору

Вас ответит на все вопросы

Позвонить



#### Оставьте вопросы по объявлению?

Позвоните автору объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



#### Условия сделки

Тип сделки

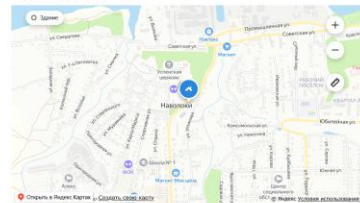
Свободная продажа

#### Об объекте

Площадь

576,4 м²

Планировка | Инфраструктура



#### Помощь надёжных риелторов

Риелтор партнер Циэн поможет купить или продать недвижимость.  
Оставить заявку

#### Похожие объявления

Похожие объявления | Могут подойти | Вы смотрите

# Аналог №4

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/301340712/>

Обновлено: 4 сен, 15:32 • 167 просмотров, нет за сегодня, 90 уникальных

## Продается здание, 832 м<sup>2</sup>

Ивановская область, Пучеж, Заводская ул, 3 [На карте](#)

Начальная страница

13 фото

6 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 305 000 ₽

Цена за метр 7 813 ₽

Налог НДС включен: 1 083 333 ₽

+7 985 903-07-54

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
ID 85110845  
Документы проверены

20 ноября 2025 г.

Площадь: 832 м<sup>2</sup>

Этажность: 2

Продается просторное 2-этажное здание (бывший детский сад) в живописном городе Пучеж!

Общая площадь: 832 кв.м.  
Идеально подходит для:

- Гостиницы или мини-отеля.
- Небольшого пансионата.
- Офисных помещений.

На первом этаже можно реализовать - кафе со свежим кофе или столовой.

Особенности здания:

- Большие светлые комнаты - готовые решения для номеров или рабочих пространств.
- Отдельные помещения под столовую (можно организовать кафе), раздевалку и медицинский кабинет.
- Удобная планировка для реализации любых бизнес-идей.

Локация:

- Тихий район на окраине центра с удобным подъездом на автомобиле.
- Пешая доступность до продуктовых магазинов и остановок общественного транспорта.
- Всего 14 минут пешком или 3 минуты на машине до живописной набережной реки Волги.

16:20 20.11.2025

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/301340712/

Начальная страница

Фотографии (13) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления Здание, 832 м²

Всего 14 минут пешком или 3 минуты на машине до живописной набережной реки Волги. Рядом гимназия - потенциальные клиенты для кафе или столовой.  
Интересные факты о Пучеже:

Пучеж - один из старейших городов Ивановской области, основанный в 1594 году. Город славится своими живописными видами на Волгу и уникальной природой. В Пучеже находится Музей льна и бересты, где можно познакомиться с традиционными ремёслами региона.  
Город известен своими деревянными домами с резными наличниками, которые создают особый колорит.  
Пучеж - идеальное место для любителей экотуризма: здесь можно насладиться тишиной, рыбалкой и прогулками вдоль Волги.  
Преимущества здания:

Уникальная возможность создать уютную гостиницу, пансионат или офисный центр. Готовые коммуникации и удобная инфраструктура.  
Тихая и спокойная обстановка в сочетании с близостью к центру.  
Спешите купить!  
Это здание - идеальный выбор для тех, кто ищет просторное помещение с большим потенциалом в городе с богатой историей и природной красотой.

Создайте свой успешный бизнес в этом уникальном здании в Пучеже!  
Не упустите шанс - свяжитесь с нами уже сегодня!

[Свернуть](#)

**6 500 000 ₽** ♥

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 305 000 ₽ >

Цена за метр 7 813 ₽

Налог НДС включен: 1 083 333 ₽

**+7 985 903-07-54**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**Написать**

📧 Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**ID 85110845**  
📄 Документы проверены

20 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/301340712/

Начальная страница

Фотографии (13) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления Здание, 832 м²

## Условия сделки

Тип сделки Свободная продажа

## Об объекте

Площадь 832 м²

Возможное назначение Отдельно стоящее здание

Состояние Типовой ремонт

Категория здания Действующее

Мебель Нет

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#)

**6 500 000 ₽** ♥

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 305 000 ₽ >

Цена за метр 7 813 ₽

Налог НДС включен: 1 083 333 ₽

**+7 985 903-07-54**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**Написать**

📧 Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**ID 85110845**  
📄 Документы проверены

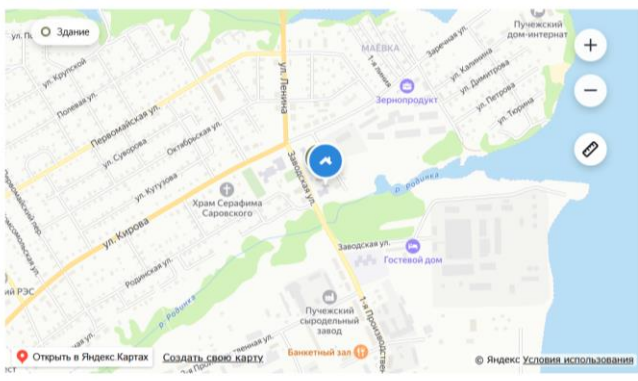
20 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/301340712/

Начальная страница

Фотографии (13) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления Здание, 832 м<sup>2</sup>

Похожие рядом Инфраструктура



6 500 000 ₽

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 6 305 000 ₽

Цена за метр 7 813 ₽  
Налог НДС включен: 1 083 333 ₽

+7 985 903-07-54

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
ID 85110845  
Документы проверены

20 ноября 2025 г.

Помощь надёжных риелторов

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/301340712/

Начальная страница

Обновлено: 4 сен, 15:32 167 просмотров, нет за сегодня, 90 уникальных

Продается здание, 832 м<sup>2</sup>

Ивановская область, Пучег Заводская ул, 3 На карте

13 фото

6 500 000 ₽

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 6 305 000 ₽

Цена за метр 7 813 ₽  
Налог НДС включен: 1 083 333 ₽

+7 985 903-07-54

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать


Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
ID 85110845  
Документы проверены

20 ноября 2025 г.

Статистика просмотров за последние 10 дней

168 просмотров с даты создания объявления 27.04.2024  
5 просмотров за последние 10 дней  
91 уникальный просмотр



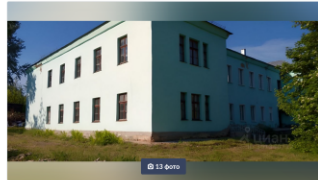
Дата	Количество
11.11	0
12.11	0
13.11	0
14.11	0
15.11	0
16.11	0
17.11	2
18.11	2
19.11	0
20.11	1

Объявление 4 мая 15:58 147 просмотров, нет записей, 39 Favoritov

### Продается здание, 832 м<sup>2</sup>

Нижегородская область, Пучки, Задворная, 3 На карте

Почитать отзывы



Площадь 832 м<sup>2</sup> Элементы 2

**6 500 000 Р**

Следить за изменениями цены

Просмотреть статистику

Норматив: 4 300 000 Р

Цена за метр 7 813 Р

Налог НДС включен: 1 000 333 Р

**+7 985 903-07-54**

Имя: \_\_\_\_\_

Номер только для звонка, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите

**Написать**

Ваше сообщение не отправлено

Идентификационная информация ID 85110845

Достоинства продавца

Продается просторное 2-этажное здание (высший детский сад) в живописном городе Пучки!

Общая площадь: 832 кв. м.  
Классический парадный фасад.  
Безопасный район.  
Небольшая парковка.  
Офисная планировка.  
На первом этаже можно реализовать кафе со своими кафе или столовой.  
Собственности здание.

Большие светлые комнаты - готовые решения для номеров или рабочих пространств.  
Отдельные помещения под столовую (можно организовать кафе, раздаточную и медицинский кабинет).  
Удобная планировка для размещения любого бизнеса-офиса.  
Ландшафт.

Тихий район на зареке центра с удобным подъездом на автомобиль.  
Пешая доступность до продуктового магазина и остановки общественного транспорта.  
Возле 34 минут пешком или 3 минуты на машине до центральной набережной реки Волга.  
Рядом небольшие потенциальные комнаты для кафе или столовой.  
Интересные факты о Пучках:

Пучки - один из старейших городов Нижегородской области, основанный в 1394 году.  
Берег славится своими живописными видами на Волгу и знаменитой набережной.  
В Пучках находится Музей льна и бересты, где можно познакомиться с традиционными ремеслами региона.  
Благоустройство садов, деревянные дачники с резными подоконниками, которые создают особый колорит.  
Пучки - идеальное место для любителей экотуризма: здесь можно насладиться тишиной, рыбалкой и прогулками вдоль Волги.  
Прозрачность здания.

Увеличенная возможность создать уютное гостиницу, пансионат или офисный центр.  
Большие коммуникации и удобная инфраструктура.  
Тихая и спокойная обстановка в сочетании с близостью к центру.  
Свежий воздух!  
Это здание - идеальный выбор для тех, кто ищет просторные помещения с большим потенциалом в городе с богатой историей и природной красотой.

Создайте свой успешный бизнес в этом уникальном здании в Пучках!  
Не упустите шанс - свяжитесь с нами уже сейчас!

Свяжитесь →

**Напишите автору**

[Связаться со мной](#) [Подарить отзыв](#) [Хочу посмотреть](#)

или укажите подробности по телефону

**Позвонить бесплатно**

Оставьте вопросы по объявлению?  
Поставьте владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

**Позвонить**

**Условия сделки**

Тип сделки: **Свободная продажа**

**Об объекте**

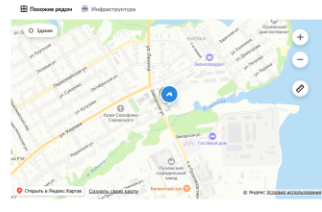
Площадь: **832 м<sup>2</sup>**

Возможное назначение: **Отдельно стоящее здание**

Состояние: **Требуется ремонт**

Категория здания: **Действующее**

Мебель: **Нет**



**Помощь надбанных риелторов**

Риелтор-партнер ЦИАН поможет выбрать или продать недвижимость

**Оставить заявку**

Идентификационная информация ID 85110845

Достоинства продавца: 3 года 10 месяцев на ЦИАН 3 объявления

**Позвонить бесплатно**

Ивановская обл, г Пучеж, ул Заводская, д 3

Найти

< Назад в найденные объекты  
 Вид объекта недвижимости Здание  
 Дата присвоения 2011-12-09 00:00:00  
 Кадастровый номер 37:14:010313:34  
 Кадастровый квартал 37:14:010313  
 Адрес Ивановская область, муниципальный район Пучежский, городское поселение Пучежское, город Пучеж, улица Заводская, дом 3  
 Наименование МДОУ детский сад №5 "Малышок"  
 Назначение Нежилое  
 Площадь общая 832 кв. м  
 Статус Ранее учтенный  
 форма собственности Частная  
 Кадастровая стоимость 7306066.56 руб.  
 Удельный показатель кадастровой стоимости 8781.33 руб./кв. м  
 Количество этажей (в том числе подземных) 2  
 Количество подземных этажей 1  
 Завершение строительства 1957 г.

**Полный отчет о недвижимости — 550 руб.**

- Кадастровая стоимость.
- наличие/отсутствие ограничений.
- наличие/отсутствие обременений.

Поиск

8:18 26.11.2025

Начальная страница

Кадастровая карта НСПД    Образцы документов проверки    Кадастровые услуги    Поиск на ПИК карте    Адреса в ФИАС    Приватизация

Отобразить кадастровые границы

Ивановская обл, г Пучеж, ул Заводская, уч 3

Найти

< Назад в найденные объекты  
 Вид объекта недвижимости Земельный участок  
 Вид земельного участка Землепользование  
 Дата присвоения 2005-03-17  
 Кадастровый номер 37:14:010313:9  
 Кадастровый квартал 37:14:010313  
 Адрес Ивановская область, Пучежский муниципальный район, Пучежское городское поселение, город Пучеж, улица Заводская, земельный участок 3  
 Площадь уточненная 4610 кв. м  
 Статус Ранее учтенный  
 Категория земель Земли населенных пунктов  
 Вид разрешенного использования для размещения здания детского дошкольного учреждения  
 форма собственности Частная  
 Кадастровая стоимость 2330908.2 руб.  
 Удельный показатель кадастровой стоимости 505.62 руб./кв. м

Отображать скрытые значки

8:15 26.11.2025

Аналоги, использованные в расчете стоимости объекта недвижимости,  
входящего в состав объекта оценки, при применении доходного подхода к оценке

Аналог №1

[https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_632.3\\_m\\_2062137274](https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_632.3_m_2062137274)

Avito

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 632.3 м²

252 920 ₽ в месяц

История цены

26 мая	252 920 ₽	+ 113 814 ₽
12 декабря 2020	139 106 ₽	Публикация

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Сообщения

---

252 920 ₽ в месяц

История цены

400 ₽ в месяц за м², залог 505 840 ₽

Показать телефон  
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

АО Военторг-Москва  
Компания  
На Avito с 2016 года

Сообщения 25 ноября 2025 г.

Купите отчёт от 270 ₽


Посмотреть пример отчёта

www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_632.3\_m\_2062137274?context=H4sIAAAAAAAAAA...

Начальная страница

## Расположение

Ивановская обл., Тейково, Молодёжная ул., 11 [Скрыть карту](#)



## 252 920 Р в месяц

История цены  
400 Р в месяц за м², залог 505 840 Р

[Показать телефон](#)  
8 958 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

АО "Военторг-Москва"  
Компания  
На Авито с 2016 года

Сообщения 25 ноября 2025 г.  
6:18 25.11.2025

www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_632.3\_m\_2062137274?context=H4sIAAAAAAAAAA...

Начальная страница

## Описание

АО "Военторг-Москва" на правах собственника, предлагает рассмотреть в долгосрочную аренду следующий объект недвижимого имущества: здание КБО, общей площадью объекта 632,30 кв.м. Предлагается к аренде помещения на первом и втором этаже двух этажного отдельно стоящего

## О здании

Тип здания: административное      Удалённость от дороги: первая линия  
здание      Парковка: на улице

№ 2062137274 · 13 ноября в 09:22 · 3670 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Похожие объявления

Бц Варяг · Бц Вершина · Бц Дмитровское Шоссе 58с12 · Бц Сенатор · Бц...Ещё 16

## 252 920 Р в месяц

История цены  
400 Р в месяц за м², залог 505 840 Р

[Показать телефон](#)  
8 958 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

АО "Военторг-Москва"  
Компания  
На Авито с 2016 года  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Военторг

Сообщения 25 ноября 2025 г.  
6:18 25.11.2025

Главная > Сдам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 632.3 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Онлайн-показ Посмотрите по видеосвязи

### 252 920 Р в месяц

История цены 400 Р в месяц за м², залог 505 840 Р

Показать телефон 8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

#### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

- А есть планировка?
- Ещё смотрите?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Сообщения

АО Военторг-Москва  
Компания  
На Авито с 2016 года  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Военторг

#### О помещении

Вход: с улицы  
Отделка: без отделки  
Общая площадь: 632.3 м²  
Тип аренды: прямая  
Этаж: 1  
Минимальный срок аренды: 6 мес.

#### Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

#### Расположение

Ивановская обл., Тейково, Молодёжная ул., 11



#### Описание

АО "Военторг-Москва" на правах собственника, предлагает рассмотреть в долгосрочную аренду следующий объект недвижимого имущества: здание КБО, общей площадью объекта 632.30 кв.м. Предлагается к аренде помещения на первом и втором этаже двухэтажного отдельно стоящего здания. Удобное месторасположение, коммуникации в наличии. Объект частично заселен арендаторами. Подходит под размещение детской студии, салона красоты, спортивного клуба, гостиницы, офиса. Арендная ставка составляет 400,00 руб. кв.м.мес. Арендный поток составляет 252 920,00 руб. в месяц. Прямая аренда от собственника. Оперативный показ. Звоните.

#### О здании

Тип здания: административное здание  
Удалённость от дороги: первая линия  
Парковка: на улице

№ 2062137274 - 13 ноября в 09:22 - 3670 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

#### Похожие объявления

Бц Варяг - Бц Вершина - Бц Дмитровское Шоссе 58с12 - Бц Сенатор - Бц...Ещё 16





ivanovo.dan.ru/rent/commercial/230060003/

Начальная страница

Фотографии (3) **Описание** Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 632,3 м²

### Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.

### Об объекте

Площадь	632,3 м²
Этаж	1 из 2
Юридический адрес	Предоставляется
Витринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт

**252 920 Р/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 245 300 Р

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фс

Цена за метр 4 800 Р в год  
 Налог НДС включен: 42 153 Р  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 983 476-04-53**  
**+7 986 801-71-34**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

25 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/rent/commercial/230060003/

Начальная страница

Фотографии (3) **Описание** Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 632,3 м²

**Похожие рядом** Инфраструктура

Общая площадь 632,3 м²

**252 920 Р/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 245 300 Р

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фс

Цена за метр 4 800 Р в год  
 Налог НДС включен: 42 153 Р  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 983 476-04-53**  
**+7 986 801-71-34**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

25 ноября 2025 г.

## Сдается помещение свободного назначения, 632,3 м²

Рязанская область, Вязьма, Молодёжная ул, 11 На карте

Показать

Открыть в фото



Площадь: 632,3 м² | Этаж: 1 из 2 | Назначение: Свободно

АО "Военторг-Москва" на правах собственности, предлагает рассмотреть в долгосрочную аренду следующий объект недвижимого имущества: здание ИЖО, общей площадью объекта 632,30 кв.м. Предлагается в аренду помещение на первом и втором этаже этого здания отдельно стоящего здания. Удобное месторасположение, коммуникации в наличии. Объект частично заселен арендаторами. Парковка под размещение детской студии, салона красоты, спортивного клуба, постамата, офиса. Арендная ставка составляет 400,00 руб. в кв.метр. Ежемесячный налог составляет 252 920,00 руб. в месяц. Прямая аренда от собственника. Оперативный показ. Звоните.

Связаться

**252 920 Р/мес.**

Свяжитесь с риелтором онлайн

Предоставьте свои услуги или задайте вопрос:

Телефон: 243 300 41

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Моему сайту

Цена за метр: 4 000 Р в год  
 Налог: НДС включено 42 133 Р  
 Комиссия: нет  
 Коммерческие платежи: не включены  
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

**+7 983 476-04-53**  
**+7 986 801-71-34**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 ☑ Если хотите оставить заявку, нажмите «Сайт»

Написать

Агентство недвижимости **Военторг**  
 Документы проверены

На сайте: 9 лет | Объекты в работе: 147

### Возможное назначение

☐ Офис | ☑ Торговая площадь

Кафе, банк, парикмахерская, салон красоты, фитнес, цветы, аптека, бытовые услуги

### Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Моему сайту

или укажите подробности по телефону:

Показать контакты



Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

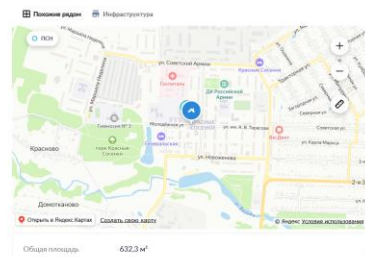
Позвонить

### Условия аренды

Предлагаю:	1 месяц
Тип аренды:	Прямая аренда
Срок аренды:	Длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес.

### Об объекте

Площадь:	632,3 м²
Этаж:	1 из 2
Курдынский адрес:	Предоставляется
Вспомогательная:	Есть
Состояние:	Частичный ремонт



**Помощь надёжных риелторов**  
 Риелтор-партнёр Циан поможет купить или продать любое имущество.

Оставить заявку

### Похожие объявления

Похожие объявления | Могут отличаться | Вы смотрели

## Аналог №2

[https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_nezhilogo\\_zdaniya\\_787.8\\_m\\_4397978788](https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_nezhilogo_zdaniya_787.8_m_4397978788)

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Во всех регионах

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Сдам > Здание

### Аренда нежилого здания, 787.8 м<sup>2</sup>

140 228 ₽ в месяц

История цены

4 июня	140 228 ₽	+ 6 303 ₽
3 октября 2024 Публикация	146 531 ₽	

Следить за ценой

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Сообщения

---

140 228 ₽ в месяц

История цены

178 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, залог 280 456 ₽

Показать телефон  
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

АО Военторг-Москва  
Компания  
На Авито с 2016 года

Сообщения 25 ноября 2025 г.

6:27 25.11.2025

**О здании**

Общая площадь: 787.8 м<sup>2</sup>      Отопление: центральное  
Высота потолков: 3 м      Тип аренды: прямая  
Отделка: без отделки      Минимальный срок аренды: 84 мес.

**Насколько объект подходит для бизнеса**

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

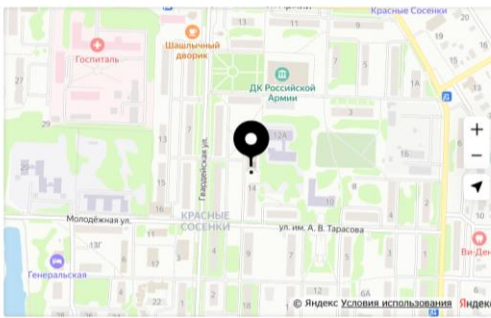
Купить отчёт от 270 ₽      Посмотреть пример отчёта

www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya\_nevizhimost/arenda\_nezhilogo\_zdaniya\_787.8\_m\_4397978788?context=H4siAAAAAAAAA

Начальная страница

## Расположение

Ивановская обл., Тейково, Гвардейская ул., 8 [Скрыть карту](#)



## 140 228 Р в месяц

История цены  
178 Р в месяц за м², залог: 280 456 Р

[Показать телефон](#)  
в 958 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? [Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АО Военторг-Москва  
Компания  
На Авито с 2016 года

**Сообщения** 25 ноября 2025 г.

www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya\_nevizhimost/arenda\_nezhilogo\_zdaniya\_787.8\_m\_4397978788?context=H4siAAAAAAAAA

Начальная страница

## Описание

АО "Военторг-Москва" на правах собственника, предлагает рассмотреть в долгосрочную аренду, сроком на 7 (семь) лет, следующий объект недвижимого имущества: Нежилое здание, столовая № 7, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Тейково. Ул. Гвардейская, д. 8, общей площадью 787,8 кв.м.; кадастровый номер 37:26-010187:34. Удобное месторасположение, парковка на территории, сетевые арендаторы. Коммуникации - электроэнергия, ХВС, ГВС, теплоснабжение, водоотведение. Арендная ставка составляет 178,0 руб. кв.м.мес. с НДС 20%. Арендная плата в месяц составляет 140 228,40 руб. в мес. с НДС. Объект будет передан в аренду по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды объектов на электронной торговой площадке - ЭТП ГПБ. Прямая аренда от собственника! Оперативный показ!

## О здании

Тип здания: административное      Парковка: на улице  
здание

№ 4397978788 · 13 ноября в 09:24 · 959 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Похожие объявления

[Подписаться на продавца](#)

## История цены

178 Р в месяц за м², залог: 280 456 Р

[Показать телефон](#)  
в 958 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? [Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АО Военторг-Москва  
Компания  
На Авито с 2016 года  
Реквизиты проверены

**Сообщения** 25 ноября 2025 г.

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Сдам > Здание

### Аренда нежилого здания, 787.8 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Онлайн-показ Посмотрите по видеосвязи

### 140 228 Р в месяц

История цены  
178 Р в месяц за м², залог 280 456 Р

Показать телефон  
в 958 XXX-XX-XX  
Написать сообщение

#### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!  
А есть планировка? Ещё сдвёте?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Сообщения

АО Военторг - Москва  
Компания  
на Авито с 2016 года  
Реквизиты проверены  
Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Военторг

#### О здании

Общая площадь: 787.8 м²  
Высота потолков: 3 м  
Отделка: без отделки  
Отопление: центральное  
Тип аренды: прямая  
Минимальный срок аренды: 84 мес.

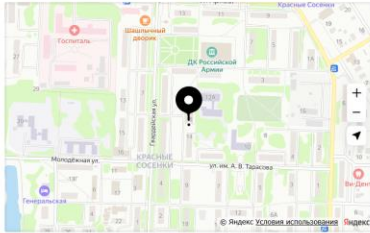
#### Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

#### Расположение

Ивановская обл., Тейково, Гвардейская ул., 8



#### Описание

АО "Военторг-Москва" на правах собственника, предлагает рассмотреть в долгосрочную аренду, сроком на 7 (семь) лет, следующий объект недвижимого имущества. Нежилое здание, столовая № 7, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Тейково, Ул. Гвардейская, д. 8, общей площадью 787.8 кв. м., кадастровый номер 37-26-010187-34. Удобное месторасположение, парковка на территории, сетевые арендаторы. Коммуникации - электроэнергия, ХВС, ГВС, теплоснабжение, водотведение. Арендная ставка составляет 178,0 руб. кв. м. мес. с НДС 20%. Арендная плата в месяц составляет 140 228,40 руб. в мес. с НДС. Объект будет передан в аренду по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды объектов на электронной торговой площадке - ЭТП ГПБ. Прямая аренда от собственника! Оперативный показ!

#### О здании

Тип здания: административное здание  
Парковка: на улице

№ 4397978788 - 13 ноября в 09:24 - 959 просмотров (+0 сегодня) Показать

#### Похожие объявления

БЦ Варяг - БЦ Цити Фабрика - БЦ Арена - БЦ Чагинская 4с13 - БЦ Советская...Ещё 15



Ивановская область, Тейково, Гвардейская ул., 8

## Сдается здание, 787,8 м<sup>2</sup>

Ивановская область, Тейково, Гвардейская ул., 8 На карте

Обновлено: 11 ноя, 18:58 • 73 просмотра, нет за сегодня, 29 уникальных

140 229 ₽/мес.

История арендной ставки

4 июн 2025	140 229 ₽/мес.	+ 6 302 ₽	прос
3 окт 2024	146 531 ₽/мес.		


Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Можно ещё фс

Цена за метр: 2 136 ₽ в год  
Налог: НДС включен: 22 847 ₽  
Комиссия: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 983 476-04-53  
+7 986 801-71-34

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



Ивановская область, Тейково, Гвардейская ул., 8

Площадь: 787,8 м<sup>2</sup> | Этажность: 2

АО "Военторг-Москва" на правах собственника, предлагает рассмотреть в долгосрочную аренду, сроком на 7 (семь) лет, следующий объект недвижимого имущества: Нежилое здание, столовая 7, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Тейково, Ул. Гвардейская, д. 8, общей площадью 787,8 кв.м.; кадастровый номер 37:26:010187:34. Удобное месторасположение, парковка на территории, сетевые арендаторы. Коммуникации - электроэнергия, ХВС, ГВС, теплоснабжение, водоотведение. Арендная ставка составляет 178,0 руб. кв.м.мес. с НДС 20%. Арендная плата в месяц составляет 140 228,40 руб. в мес. с НДС. Объект будет передан в аренду по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды объектов на электронной торговой площадке - ЭТП ГПБ, ГИС ТОРГИ. Прямая аренда от собственника! Оперативный показ!

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Можно ещё фото?

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября 2025 г.

140 229 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 136 000 ₽

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Можно ещё фс

Цена за метр: 2 136 ₽ в год  
Налог: НДС включен: 22 847 ₽  
Комиссия: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 983 476-04-53  
+7 986 801-71-34

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/rent/commercial/308108293/

Начальная страница

Фотографии (6) **Описание** Расположение Похожие объявления

Здание, 787,8 м<sup>2</sup>

### Условия аренды

Обеспечительный платеж	280 457 ₽
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	84 мес.
Арендные каникулы	Нет

### Об объекте

Площадь	787,8 м <sup>2</sup>
Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Административное здание

**140 229 ₽/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 136 000 ₽

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фс

Цена за метр 2 136 ₽ в год  
 Налог НДС включен 22 847 ₽  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 983 476-04-53**  
**+7 986 801-71-34**

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут  
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

25 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/rent/commercial/308108293/

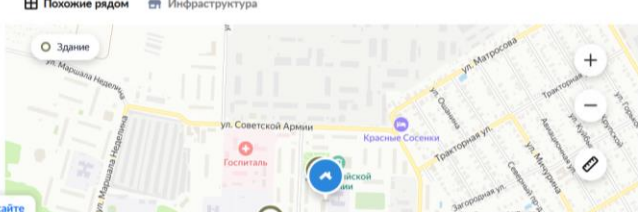
Начальная страница

Фотографии (6) **Описание** Расположение Похожие объявления

Здание, 787,8 м<sup>2</sup>

Состояние	Требуется косметический ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет
Линия домов	Первая
Вход	Общий с улицы
Парковка	Наземная

Похожие рядом
Инфраструктура



**140 229 ₽/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 136 000 ₽

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фс

Цена за метр 2 136 ₽ в год  
 Налог НДС включен 22 847 ₽  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 983 476-04-53**  
**+7 986 801-71-34**

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут  
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

25 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/rent/commercial/308108293/

Начальная страница

Фотографии (6) **Описание** Расположение Похожие объявления Здание, 787,8 м<sup>2</sup>

Похожие рядом Инфраструктура

Здание

140 229 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 136 000 Р

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фс

Цена за метр 2 136 Р в год  
 Налог НДС включен: 22 847 Р  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 983 476-04-53  
 +7 986 801-71-34

Номер только для звонков, сообщения не придут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Отзыв о сайте

25 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/rent/commercial/308108293/

Начальная страница

Обновлено: 11 ноя, 18:58 73 просмотра, нет за сегодня, 29 уникальных

**Сдается здание, 787,8 м<sup>2</sup>**

Ивановская область, Тейково, Гвардейская ул., 8 На карте

Пожаловаться

6 фото

Отзыв о сайте

25 ноября 2025 г.

140 229 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 136 000 Р

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фс

Цена за метр 2 136 Р в год  
 Налог НДС включен: 22 847 Р  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 983 476-04-53  
 +7 986 801-71-34

Номер только для звонков, сообщения не придут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

25 ноября 2025 г.

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

74 просмотра с даты создания объявления 03.10.2024  
 9 просмотров за последние 10 дней  
 30 уникальных просмотров

Дата	Количество
16.11	0
17.11	1
18.11	2
19.11	1
20.11	1
21.11	2
22.11	0
23.11	0
24.11	1
25.11	1

Иркутская область, Иркутск, Коммунальная, Аренда зданий в Иркутской области, Тобольский район, Тобольск, Габдуллинский переулок  
 Объявление 11 мая, 15:58 77 просмотров, нет закладок, 29 уведомлений

## Сдается здание, 787,8 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Тобольск, Габдуллинский ул., 8. На карте

Посмотреть



Площадь: 787,8 м<sup>2</sup>

Известно: 2

140 229 В/мес.

Сходить за оценочными данными

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 136 000 ₽

Сменить на свой Хочу посмотреть Можно ещё фото

Цена за метр 2 136 ₽ в год

Наличие НДС включено 22 вкл в НДС

Комиссия нет

Компьютерные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 983 476-04-53

+7 986 801-71-34

Номер только для звонка, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, позвоните нам

Написать

Агентство недвижимости **Военторг**  
 Деловые контакты  
 На СД: 9 лет | Объекты в работе: 147

АО "Военторг Москва" на правах собственника, предлагает рассмотреть в долгосрочную аренду, сроком на 7 (семь) лет, спорный объект недвижимого имущества: нежилое здание, площадью 7, расположенное по адресу: Иркутская область, г. Тобольск, Ул. Габдуллинский, д. 8, общей площадью 787,8 кв.м., кадастровый номер 37:26:010187:34. Чубовое месторасположение, парковка на территории, отличное состояние. Коммунальные платежи включены. НДС, НДС, налоговые льготы, поручительство. Арендная ставка составляет 178,0 руб. вкл. НДС, с НДС 20%. Арендная плата в месяц составляет 140 229,00 руб. в мес. с НДС. Объект будет передан в аренду по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды объекта на электронной торговой площадке: ЭТП ИТБ, ИИС, ТОИТИ. Права аренды от собственника! Оперативный контакт!

Свернуть

### Напишите автору

Сменить на мой Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или укажите подробности по телефону

Послать заявку



### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимые подробности.

Позвонить



### Условия аренды

Обеспечительный платеж	280 457 ₽
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	18 мес.
Арендарь коммунал	Нет

### Об объекте

Площадь	787,8 м <sup>2</sup>
Высота потолков	3 м
Возрастное назначение	Административное здание
Состояние	Требуется косметический ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет
Линей домов	Первая
Вид	Общий с улицы
Парковка	Наземная

Панорама района Инфраструктура

Естественная вентиляция  
 Центральное отопление

**Помощь надёжных риелторов**  
 Риелтор поможет найти покупателя или сдать недвижимость.  
 Оставить заявку

# Аналог №3

[https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_459.5\\_m\\_2062202095](https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_459.5_m_2062202095)

Начальная страница

Avito

Все категории Поиск по объявлениям Найти Во всех регионах

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 459.5 м<sup>2</sup>

147 040 Р в месяц

История цены

14 января 2021 Публикация 147 040 Р

Следить за ценой

АО Военторг-Москва  
Компания  
На Авито с 2016 года  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Военторг

Сообщения

6:30 25.11.2025

Начальная страница

Поиск

147 040 Р в месяц

История цены

320 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 294 080 Р

Показать телефон  
8 958 XXX-XX-XX

АО Военторг-Москва  
Компания  
На Авито с 2016 года  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Военторг

Сообщения 25 ноября 2025 г.

6:30 25.11.2025

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 459.5 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Отделка: без отделки  
Тип аренды: прямая  
Минимальный срок аренды: 6 мес.

### Насколько объект подходит для бизнеса

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

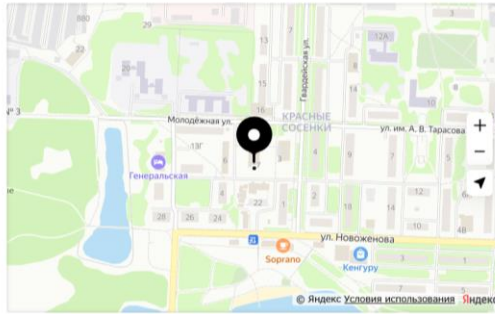
Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

### Расположение

Ивановская обл., Тейково, Солнечный пер., 17

[Скрыть карту](#)



## 147 040 Р в месяц

История цены

320 Р в месяц за м², залог 294 080 Р

[Показать телефон](#)  
8 958 XXX-XX-XX

АО Военторг-Москва

Компания

На Авито с 2016 года

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Военторг

### Описание

АО "Военторг-Москва" на правах собственника, предлагает рассмотреть в долгосрочную аренду следующий объект недвижимого имущества: здание магазина, общей площадью 459,5 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, г.Тейково, пер.Солнечный, д.17. Удобное

Сообщения 25 ноября 2025 г.

месторасположение, парковка. Подойдет под организацию склада, магазина, пвз и т.п. Коммуникации в рабочем состоянии. Аренда от собственника, без посредников. Оперативный показ. Звоните!

### О здании

Тип здания: **другой**

Парковка: **на улице**

Удалённость от дороги: **первая линия**

№ 2062202095 · 12 ноября в 19:21 · 4572 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

### Похожие объявления

Бц Коккинаки 4 · Бц Агат · Бц Звезда · Бц Калибр Стр.13 · Бц Матисов Ос... Ещё 15

## 147 040 Р в месяц

История цены

320 Р в месяц за м², залог 294 080 Р

[Показать телефон](#)  
8 958 XXX-XX-XX

АО Военторг-Москва

Компания

На Авито с 2016 года

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Военторг

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#).  
[Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).  
Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения 25 ноября 2025 г.



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Во всех регионах

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

# Свободного назначения, 459.5 м²

## 147 040 Р в месяц

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

История цены  
320 Р в месяц за м², залог 294 080 Р

Показать телефон  
в 855 xxx-xx-xx



АО Военторг-Москва  
Компания  
На Авито с 2016 года  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Военторг

Сообщения



Онлайн-показ  
Посмотрите по видеосвязи

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 459.5 м²  
Этаж: 1

Отделка: без отделки  
Тип аренды: прямая  
Минимальный срок аренды: 6 мес.

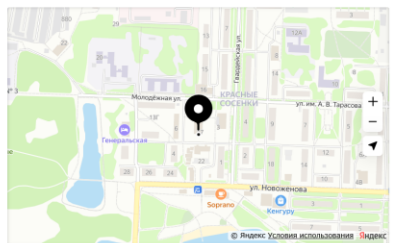
### Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчет от 270 Р    Посмотреть пример отчёта

### Расположение

Ивановская обл., Тейково, Солнечный пер., 17    Скрыть карту



### Описание

АО "Военторг-Москва" на правах собственника, предлагает рассмотреть в долгосрочную аренду следующий объект недвижимого имущества: здание магазина, общей площадью 459,5 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, г.Тейково, пер. Солнечный, д.17. Удобное месторасположение, парковка. Подойдет под организацию склада, магазина, пвз и т.п. Коммуникации в рабочем состоянии. Аренда от собственника, без посредников. Оперативный показ. Звоните!

### О здании

Тип здания: другой    Парковка: на улице  
Удалённость от дороги: первая линия

№ 20622202095 - 12 ноября в 19:21 - 4572 просмотра (+0 сегодня)    Пожаловаться

### Похожие объявления

Бц Коккинаки 4 - Бц Агат - Бц Звезда - Бц Калибр Стр.13 - Бц Матисов Ос... Ещё 15





ivanovo.dan.ru/rent/commercial/223341385/

Начальная страница

Фотографии (3) **Описание** Расположение Похожие объявления Здание, 459,5 м²

### Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.

### Об объекте

Площадь	459,5 м²
Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет

**147 040 Р/мес.** ♥

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 142 600 Р ▶

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фс](#)

Цена за метр \_\_\_\_\_ 3 840 Р в год  
 Налог \_\_\_\_\_ НДС включен: 24 354 Р  
 Комиссии \_\_\_\_\_ нет  
 Коммунальные платежи \_\_\_\_\_ не включены  
 Эксплуатационные расходы \_\_\_\_\_ не предусмотрены

**+7 983 476-04-53**  
**+7 986 801-71-34**

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут  
 🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

25 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/rent/commercial/223341385/

Начальная страница

Фотографии (3) **Описание** Расположение Похожие объявления Здание, 459,5 м²

Парковка Наземная

**Похожие рядом** Инфраструктура

Открыть в Яндекс.Картах [Создать свою карту](#)

Комиссии \_\_\_\_\_ нет  
 Коммунальные платежи \_\_\_\_\_ не включены  
 Эксплуатационные расходы \_\_\_\_\_ не предусмотрены

**+7 983 476-04-53**  
**+7 986 801-71-34**

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут  
 🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

---

**Военторг** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
 Военторг Документы проверены

На Ццен **9 лет** Объектов в работе **147**

---

**Грузовой Межгород**

Скидка до 10 000 руб. на новую опцию доставки в Яндекс Go

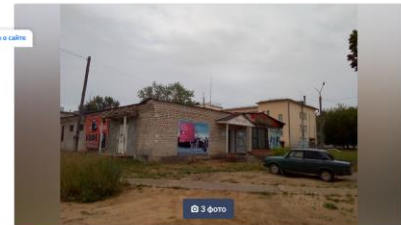
25 ноября 2025 г.

Назначение в аренду | Коммерческая | Аренда зданий в Ульяновской области | Тольяттинский район | Тольятти | Солнечный переулок

## Сдается здание, 459,5 м<sup>2</sup>

Ижевская область, Тольятти, Солнечный пер., 17 На карте

Открыть с сайта



Площадь: 459,5 м<sup>2</sup>

Этажность: 1

АО "Вентуре Москва" предлагает рассмотреть в аренду отдельно стоящее здание общей площадью аренды 459,5 кв.м. Возможна аренда частями от 30 кв.м. Арендная ставка 330,00 руб./кв.м./мес. НДС. Все коммуникации в рабочем состоянии. Прямая аренда от собственника! Срочный показ. Звоните!

### Напишите автору

Связаться со мной | Хочу посмотреть | Можно ещё фото?

или укажите подробности по телефону

Показать контакты



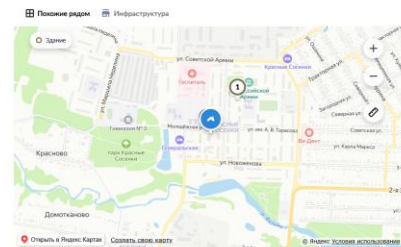
Остались вопросы по объявлению? Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

### Условия аренды

Предельная	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.

### Об объекте

Площадь	459,5 м <sup>2</sup>
Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Технический ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет
Парковка	Наземная



**Помощь надёжных риелторов**  
Риелтор партнёр Циан поможет купить или продать любое имущество.

Оставить заявку

147 040 Р./мес.

Следить за изменением цены  
Подключите свою цену или задайте вопрос:  
Например, 142 600 Р.

Связаться со мной | Хочу посмотреть | Можно ещё фото

Цена за метр: 3 940 Р в год  
Налог: НДС включено: 24 354 Р  
Комиссия: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 983 476-04-53  
+7 986 801-71-34

Номер только для звонков, сообщения не придут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости  
**Вентуре**  
Документы проверены

На Циан: 9 лет | Объекты в работе: 147

Грузовой Минивэн  
Склад до 50 000 руб. на новую опцию доставки в Люблин. Ср.



### Похожие объявления

Помощь риелтору | Мебель на заказ | Вы смотрите

# Аналог №4

<https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/310712523/>

**Сдается помещение свободного назначения, 500 м<sup>2</sup>**

Ивановская область, Тейково, Першанская ул., 46 [На карте](#)

Обновлено: 22 июн, 18:25 • 35 просмотров, нет за сегодня, 21 уникальный

100 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 97 000

Цена за метр 2 400 ₽ в год  
Налог НДС не включен  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 910 980-51-18**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Владис**

Площадь 500 м<sup>2</sup> Этаж 1 из 2 Помещение Свободно

Код объекта: 1302744.  
Сдам здание в центре города Тейково (Ивановская область).

Материал стен - кирпич, отопление электрическое, организуем индивидуальное по договоренности.  
2 этаж, 27 кабинетов разной площади. От совсем маленьких переговорных до больших актовых залов.  
Нормальный косметический ремонт везде. Перед заездом проведем клининг.  
Много с/у.  
Круглосуточный доступ. Большая парковка. Хорошие подъездные пути, широкие ворота для диваномаров.

Цена 200 рублей за квадрат. При оплате на год вперед, сделаем скидку!  
Оплата без НДС.

Ищите бюджетное место для бэк-офиса федеральной компании? Дешевле уже не найти, большое здание 500 квадратов в вашем распоряжении за крайне низкую ставку!

Отлично подойдет под хостел или гостиницу, медицинский центр.

Очень дешевое хранение товара в 30км и 30 минутах от Иваново. Рассмотрите как СКЛАД под

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Владис**  
Документы проверены

ivanovo.dan.ru/rent/commercial/310712523/

Начальная страница

Фотографии (17) Описание Расположение Контактное лицо Помещение свободного назначения, 500 м²

Отлично подойдет под хостел или гостиницу, медицинский центр.

Идеальное дешевое хранение товара в 30км и 30 минутах от Иванова. Рассмотрите как СКЛАД под товары.  
Звоните! Договоримся!  
Свернуть ^

**Напишите автору**

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

**Показать контакты**

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

100 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 97 000

Цена за метр 2 400 ₽ в год  
Налог НДС не включен  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 910 980-51-18**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ivanovo.dan.ru/rent/commercial/310712523/

Начальная страница

Фотографии (17) Описание Расположение Контактное лицо Помещение свободного назначения, 500 м²

**Условия аренды**

Срок аренды Длительный

**Об объекте**

Площадь	500 м²
Этаж	1 из 2
Высота потолков	3 м
Планировка	Смешанная

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

100 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 97 000

Цена за метр 2 400 ₽ в год  
Налог НДС не включен  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 910 980-51-18**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ivanovo.dan.ru/rent/commercial/310712523/

Начальная страница

Фотографии (17) Описание Расположение Контактное лицо Помещение свободного назначения, 500 м<sup>2</sup>

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Площадь участка 0 сот. Общая площадь 500 м<sup>2</sup>

100 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 97 000

Цена за метр 2 400 ₽ в год  
Налог НДС не включен  
Комиссия нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 910 980-51-18**

Номер только для звонков, сообщения не придут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Отзыв о сайте Автономное отопление

Обновлено: 22 июн, 18:25 35 просмотров, нет за сегодня, 21 уникальный

## Сдается помещение свободного назначения, 500 м<sup>2</sup>

Ивановская область, Тейково, Перьянская ул., 46

Пожаловаться

17 фото

### Статистика просмотров за последние 10 дней

36 просмотров с даты создания объявления 02.12.2024  
2 просмотра за последние 10 дней  
22 уникальных просмотра

Дата	Количество просмотров
15.06	0
16.06	0
17.06	1
18.06	0
19.06	0
20.06	0
21.06	0
22.06	0
23.06	0
24.06	2

100 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 97 000

Цена за метр 2 400 ₽ в год  
Налог НДС не включен  
Комиссия нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**10 980-51-18**

Номер только для звонков, сообщения не придут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Владис

Ивановская область Иваново Иваново Архитектурно-строительное предприятие Ивановской области Ивановский район Иваново Перспективная улица  
Объявление от 22 мая 2023 35 просмотров, нет закладок 21 комментарий

### Сдается помещение свободного назначения, 500 м²

Ивановская область, Иваново, Перспективная ул., 46 Иваново

Помещение Свободно

Открыть фото



Помещение 500 м² Этаж 1 из 2 Помещение Свободно

**100 000 Р/мес.**

Сдать помещение свободного назначения

Предложить свою цену

Наличие: 27 000

Цена за метр: 2 000 Р в год

Наличие: НДС не включено

Коммунальные платежи: нет

Эксплуатационные расходы: не включены

**+7 910 980-51-18**

Написать

Ваше сообщение на сайте

Иваново

Ивановская область

2 мая

Объявление в работе

587

Александр Дегтярев

Код объекта: 1302764.  
Сдам здание в центре города Иваново (Ивановская область).  
Материал стен - кирпич, отопление электрическое, сегментов индивидуальное по договоренности. 2 этажа, 27 кабинетов разной площади. От совсем маленьких переговорных до больших актов залов. Корпусной воздушной системой кондиционирования. Паркинг, подземное парковочное место.  
Много слух.  
Круглосуточный доступ. Большая парковка. Хорошие подъездные пути, широкие ворота для грузовиков.  
Цена 200 рублей за квадрат. При оплате на год вперед, сдаем сразу!  
Связь: 8-910-980-51-18.  
Иваново - бюджетное место для Вашего производственного комплекса? Давайте узнаем не только, сколько здание 500 квадратов в вашем распоряжении (за крайнюю неделю стены).  
Особенно подойдет под мастер или гостиницу, медицинский центр.  
Идеально для экспорта товаров в 30 км и 30 минут от Иваново. Рассмотрите как СКЛАД под склады.  
Звоните! Договоримся!  
Скрыть

Напишите автору

Связаться в мессенджер | Звонить по телефону | Показать мой фото

или укажите подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните автору объявления и уточните все необходимые подробности.

Позвонить

#### Условия аренды

Срок аренды: Договорный

**Об объекте**

Площадь	500 м²
Этаж	1 из 2
Высота потолков	3 м
Плановая	Свободная

Помещение рядом с Инфраструктура Планы

Площадь участка: 0 кв.м. Общая площадь: 500 м²

Иваново: детализация отображения

**Помощь надежных риелторов**

Риелтор поможет арендовать или купить недвижимость

Оставить заявку

РИЕЛТОР: АЛЕКСАНДР ДЕТЯРЕВ

Александр Дегтярев

Показать телефон | Написать сообщение

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

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Копия  
ВЕРНА  
Директор  
ООО "ИВО"  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ОБЛАСТЬ  
ИВАНОВО  
ОТВЕТСТВЕННОЕ  
ОБЩЕСТВО  
"ИВОЦЕНКА"

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 53В



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 278350

Настоящий диплом выдан

*Свбге* *М.В.Куровой*  
*Викторовке*

в том, что он(а) с *13-го ноября 2002* г. по *05-июня 2002* г.  
пришел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Мемориал-родной академии Швеции*  
*и Консерватории*

по *программе Швеция* *собираем*  
*свещки* *Страны* *предприниматели*  
*(Бизнеса)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *05 июля 2002*  
удостоверяет право (соответствие квалификации) *М.В.Куровой*

*Свбге* *В.М.Морозовой*  
на ведение профессиональной деятельности в сфере *свечки* *собираем*  
*свещки* *Страны* *предприниматели*  
*(Бизнеса)*



Председатель государственной  
аттестационной комиссии

*М.О.С.В.И.*  
*Т.О.В. 2002*

Директор (инспектор)

Миря Голыца, 1996.

Приложение к диплому № 278350

Фамилия, имя, отчество Мванова  
Светлана Викторовна

имеет документ об образовании диплом  
(включ. средств профессионализма)  
о высшем образовании  
 С "13" ноября 2001 г. по "05" июля 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии  
(наименование образовательного учреждения (организации))  
оценки и консалтинга  
политического и профессионального образования  
 по программе "Оценка эффективности дирекции"  
(наименование программы)  
стационари предприятия (бизнеса)  
дополнительного профессионального образования  
 прошел(а) стажировку в (на) ООО "Бизнес-консалтинг"  
(наименование предприятия)  
самыми - М  
(наименование организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему Оценка эффективности  
(наименование темы)  
национальной компании предприятия  
 ОАО "Сонор"

**КОПИЯ ВЕРНА**  
 Директор ООО "ЦВР" Ванова  


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

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

Дипломная работа  
 Всего: 120  
  
 Директор (Директор)  
 Директор

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043384-1

« 23 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Ивановой Ольге Викторовне

КОПИЯ  
ВЕРНА



на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » августа 20 24 г. № 367

Директор

А.С. Бункин

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



КОПИЯ  
ВЕРНА



*Иванова*

027028 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036769-2

« 15 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

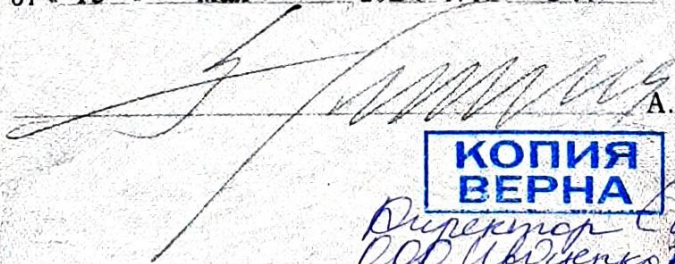
**«Оценка движимого имущества»**

выдан **Ивановой Ольге Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » мая 2024 г. № 347

Директор



А.С. Бункин

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Директор ООО «ИвОценка»  
*Иванова*

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » мая 2027 г.





**КОПИЯ  
ВЕРНА**

*Директор ИвОдевка*  
*ООО "ИвОдевка"*



018246 - KA2



АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Иванова Ольга Викторовна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 370250921575**

*(ИНН)*

включен в реестр членов РОО:

**04 февраля 2008 года, регистрационный № 003408**

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



МП

Ю.В. Козырь

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

*Директор*  
*ООО ИвОценка*

0001129 \*

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**

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

г. Москва

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

  
Иванова Ольга Викторовна

Ваньшева Е.В. № 63  
главный специалист отдела сопровождения  
От Состраховщиков  
бизнеса  
СПАО «ИНГОССТРАХ»

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Директор  
ООО «ИвОценка»



**Копии документов оценочной организации**



Форма №

Р 5 7 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

**Общество с ограниченной ответственностью "ИвОценка"**

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

**ООО "ИвОценка"**

(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано Регистрационная палата администрации города Иваново  
(наименование регистрирующего органа)

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

за основным государственным регистрационным номером

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

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

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

Заместитель руководителя инспекции МНС России



А.В.Голубев

(подпись, ФИО)

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



Серия 37 № 000428821



Федеральная налоговая служба

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

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

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

*(полное наименование в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН **1033700084934**

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

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

**3702**

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП **3702135533 / 370201001**

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника ИФНС России  
по г. Иваново

*Шаменкова Н.Н.*



**КОПИЯ  
ВЕРНА**

*Директор ООО "ИвОценка"*



серия **37**

**ИНГОССТРАХ**  
Просто быть уверенным

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Директор  
ООО «ИвОценка»



Иванова И.В.

**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

г. Иваново, Россия

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»  
Юридический адрес: 153037, г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 21, оф. 55  
ИНН: 3702135533  
E-mail: ivozenka@mail.ru  
Тел.: +7 (4932) 45-85-07
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2  
ИНН: 7705042179  
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области  
153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30  
E-mail: Kseniya.Kotchetkova@ingos.ru, filial@ivanovo.ingos.ru  
Тел.: +7 (4932) 59-09-57, +7 (4932) 59-09-58  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «21» апреля 2025 г. по «20» апреля 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей).  
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей).  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (Шесть тысяч триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «05» мая 2025 г.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10» декабря 2009 г.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.  
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

Страхователь

Иванова

Страховщик

Иванова

КОПИЯ  
ВЕРНА



# ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

Директор  
ООО «ИвОценка»

Иванова И.В.1

## 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

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

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

## 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

## 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

## 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

## 13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

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

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»

От Страхователя



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика

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

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

