



# **ВАШ Эксперт**

## **Независимая оценка имущества**

153000, Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 34, 2 этаж

тел. (4932)34-45-48, 8-920-671-00-91, e-mail: v-expert@list.ru

[www.v-experto.ru](http://www.v-experto.ru)

## **Отчет № 07/11-25**

**Об определении рыночной стоимости объекта  
движимого имущества находящегося в собственности  
Ивановской области и переданный ГБПОУ  
«Ивановский колледж культуры в оперативное  
управление (Распоряжение Департамента управления  
имуществом Ивановской области от 20.11.2014 №968).**

Дата оценки:

13 ноября 2025 года

Дата составления отчета:

14 ноября 2025 года

Заказчик:

ГБПОУ «Ивановский колледж  
культуры»

**Иваново 2025 г.**

## Содержание:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
2.ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....	3
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	5
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....	6
5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ПРИЗНАНИИ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДОСТОВЕРНОЙ, НАДЕЖНОЙ, СУЩЕСТВЕННОЙ И ДОСТАТОЧНОЙ.....	8
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	11
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....	28
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	30
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	33
12. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	34

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	- Гараж ж/б , площадь 30 кв.м., год постройки 1996. Адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, у дома 43, строение 1.
---------------	---

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Затратный подход	Не применялся (обоснование отказа от использования затратного подхода приведено в пункте 9 настоящего отчета).
Сравнительный подход	318 782,40 рублей
Доходный подход	Не применялся (обоснование отказа от использования доходного подхода приведено в пункте 9 настоящего отчета).

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости	320 000 (триста двадцать тысяч) рублей, с учетом НДС
--------------------------------------	--

## 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Основанием для проведения оценки является договор №02/11-25 от 07.11.2025 года, заключенный между оценщиком и заказчиком
Объект оценки	- Гараж ж/б , площадь 30 кв.м., год постройки 1996. Адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, у дома 43, строение 1.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации и каждой из его частей (при наличии)	- Гараж ж/б , площадь 30 кв.м., год постройки 1996. Адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, у дома 43, строение 1.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Объект движимого имущества находится в собственности Ивановской области и передан ГБПОУ «Ивановский колледж культуры в оперативное управление, ОГРН 1023700539785, ИНН 3728000675. (по данным Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 20.11.2014 №968 <sup>1</sup> ).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи на аукционе
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Объект движимого имущества находится в собственности Ивановской области и передан ГБПОУ «Ивановский колледж культуры в оперативное управление, ОГРН 1023700539785, ИНН 3728000675. (по данным Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 20.11.2014 №968 ). Ограничение (обременение) права: данные отсутствуют .
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	1. Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 20.11.2014 №968 2. Техническое заключение
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для продажи на аукционе. В связи с этим результат оценки может быть использован только по предполагаемому использованию.
Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться стоимость	Не указывать (выполнение п. 30 ФСО №7 – не требуется)
Дата оценки	13 ноября 2025 года
Ограничения и преде-	Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключи-

<sup>1</sup> Смотри Приложение №1 к настоящему отчету об оценке

лы применения полученной итоговой стоимости	тельно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки). Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для продажи на аукционе. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
Соответствие проводимой оценки законодательству в области оценочной деятельности	Оценка проводится в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: - текущее использование
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Специальные допущения	отсутствуют
Иные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки	1. В процессе подготовки отчета об оценке оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных заказчиком документов. 2. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра и изучения представленных заказчиком документов. 3. Оценщик исходит из предположения, что состояние отделки объектов-аналогов определяется исходя из фотографий в объявлениях. 4. Визуальный осмотр объекта оценки произведен оценщиком в период проведения настоящей оценки.
Ограничения оценки	1. Мнение оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	-
Форма составления отчета об оценке	Отчет составлен в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью / отчет на бумажном носителе
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Предполагаемым пользователем результатом оценки является Заказчик оценки и иные заинтересованные лица.
Формы представления итоговой стоимости	После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки

Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не требуется
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки, отсутствует

### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- 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)».

2. Специальные стандарты оценки: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 года N 611.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент»

4. Иные документы методического характера:

- 1) Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2004.
- 2) Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.
- 5) Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024 г
- 6) Результаты статистической обработки рынка коммерческой недвижимости по состоянию на 01.07.2025г. (режим доступа: (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti)
- 7) Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)(/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti)

В настоящей оценке методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (пункт 3 ФСО III) не применяются по причине их отсутствия.

5. Законы и нормативные акты:

- 1) «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (действующая редакция);
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136,
- 3) «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22 декабря 2004 года (действующая редакция);
- 4) Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2009) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция);

6. Специализированные информационные источники:

- 1) Официальный сайт Минэкономразвития. Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/minec/main>;
- 2) Официальный сайт Федеральной Службы государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru/>;
- 3) Официальный сайт Территориального органа Федеральной Службы государственной статистики по Ивановской области. Режим доступа: <http://ivanovo.gks.ru/>;
- 4) Интернет-портал Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных, режим доступа: [https://nspd.gov.ru/map?thematic=ПКК&zoom=17.793136355666253&coordinate\\_x=4561686.468640529&coordinate\\_y=7760448.176169163&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true](https://nspd.gov.ru/map?thematic=ПКК&zoom=17.793136355666253&coordinate_x=4561686.468640529&coordinate_y=7760448.176169163&theme_id=1&is_copy_url=true)
- 5) Портал «Росриэлт» <http://www.rosrealt.ru/>;
- 6) Портал бесплатных объявлений «Авито» <https://www.avito.ru/>;
- 7) Портал «Яндекс.Карты». Режим доступа: <https://maps.yandex.ru>.
- 8) Архив объявлений, режим доступа: <https://архивоценщика.рф/>  
В отчете могут быть использованы и другие источники, ссылки на которые проставлены в тексте отчета.

## **4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

### **4.1. Специальные допущения**

Специальные допущения отсутствуют.

### **4.2. Иные допущения**

1. В процессе подготовки отчета об оценке оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных заказчиком документов.
2. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычно-го визуального осмотра и изучения представленных заказчиком документов.
3. Оценщик исходит из предположения, что состояние отделки объектов-аналогов определяется исходя из фотографий и текстов в объявлениях.
4. Визуальный осмотр объекта оценки произведен оценщиком в период проведения настоящей оценки.
5. При применении метода сравнения продаж оценщик берет значения корректирующих коэффициентов, равные средним значениям интервала допустимых значений (если иное значение не описано оценщиком). Средняя величина представляет обобщенную количественную характеристику признака в статистической совокупности в конкретных условиях места и времени. В ней взаимопогашаются отклонения значений признака отдельных единиц совокупности, обусловленные действием случайных факторов, и учитываются изменения, вызванные действием факторов основных. Это позволяет средней отражать типичный уровень признака и абстрагироваться от индивидуальных особенностей, присущих отдельным единицам  
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (иные характеристики, влияющие на стоимость, не выявлены).

### **4.3. Ограничения оценки**

1. Мнение оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки

## **5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

### **5.1. Сведения о заказчике**

Наименование	Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Ивановской области «Ивановский колледж культуры» (ГБПОУ «Ивановский колледж культуры»)
Реквизиты	Место нахождения: г. Иваново, пр. Шереметевский, д.16 Почтовый адрес: 153012, г. Иваново, пр. Шереметевский, д.16 ИНН 3728000675 КПП 370201001 ОКПО 02178370, ОГРН 1023700539785, ОКТМО 2471000 ОКОГУ 2300231 ОКФС 13 ОКОПФ 75203

## 5.2. Сведения об оценщике

ФИО, контактная информация	Могильская Ольга Викторовна, тел. 89065107888, e-mail: v-expert@list.ru Адрес местонахождения: Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 34
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент», зарегистрирован в реестре саморегулируемых организаций за № 0014 20.05.2013, 620000, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 993, регистрационный № 993. Дата внесения в реестр: 02.07.2018.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страхование гражданской ответственности Оценщика в ООО «АМТ Страхование», Профессиональная деятельности застрахована с 01.06.2025 по 31.05.2026 г (страховой полис № TPL-2500308-96-268 от 07.05.2025 г), страховая сумма: 300 000 руб.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Институте управления и организации производства ИВГПУ по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" №372401110117, регистрационный №0079 выдан 04.06.2014 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности номер 038135-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 07.06.2024 по 07.06.2027 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности номер 044256-2 по направлению "Оценка движимого имущества", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 20.09.2024 по 20.09.2027.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ООО «ВАШ Эксперт»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ВАШ Эксперт» ОГРН 1183702010216, дата присвоения 25 мая 2018 года, фактический адрес: г. Иваново, пр. Ленина, д. 34, юридический адрес: г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57.
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Профессиональная деятельности застрахована с 18.06.2025 г по 17.06.2026 г в АО «АльфаСтрахование» (страховой полис № 4091R/776/00018/25 от 18.06.2025 г), страховая сумма: 5 000 000 руб.
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона: - Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; - Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

	<p>- Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;</p> <p>размер оплаты Оценщику и юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</p>
--	---

## 6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

### 6.1. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ПРИЗНАНИИ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДОСТОВЕРНОЙ, НАДЕЖНОЙ, СУЩЕСТВЕННОЙ И ДОСТАТОЧНОЙ

Согласно п 10. ФСО III В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Согласно проведенному анализу информации, использованной для определения стоимости объекта оценки, оценщик признал информацию достоверной, надежной, существенной и достаточной.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:**

1. Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 20.11.2014 №968
2. Техническое заключение

### 7.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

#### 7.1.1. Сведения об имущественных правах

Объект движимого имущества находится в собственности Ивановской области и передан ГБПОУ «Ивановский колледж культуры в оперативное управление, ОГРН 1023700539785, ИНН 3728000675.

(по данным Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 20.11.2014 №968<sup>2</sup>).

#### 7.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Нет сведений.

#### 7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки<sup>3</sup>

- Гараж ж/б, площадь 30 кв.м., год постройки 1996.

Адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, у дома 43, строение 1.

**Объект оценки на карте г Иваново:**

<sup>2</sup> Смотри Приложение №1 к настоящему отчету об оценке

<sup>3</sup> Техническое заключение

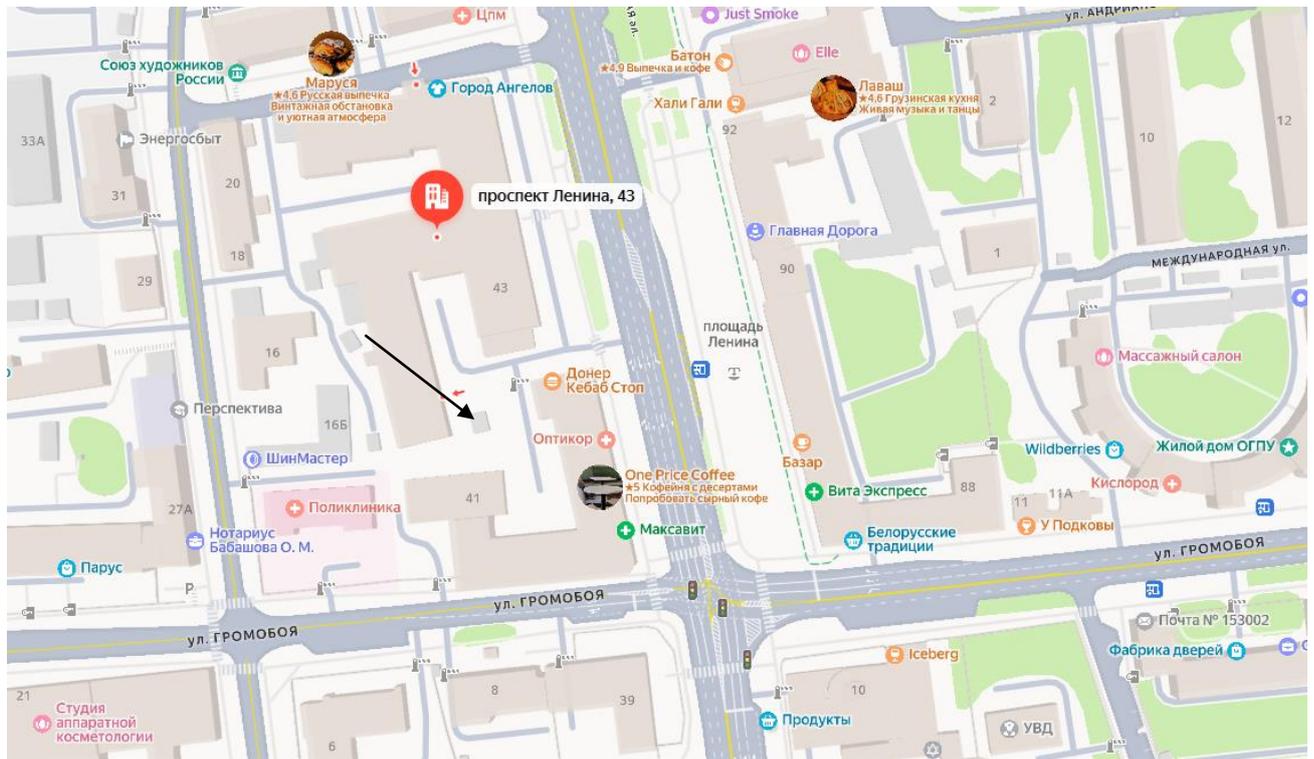


Рисунок 1.

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

### **Информация о текущем использовании объекта оценки**

На дату оценки используется в качестве гаража.

Тип сооружения гаража можно отнести к некапитальным сооружениям исходя из следующих характеристик:

- конструкция гаража является сборно-разборной конструкцией в соответствии классификацией по ГОСТ 25957-83 «Здания и сооружения мобильные (инвентарные)» сопряжения панелей на болтовых соединениях.
- отсутствуют инженерные коммуникации.
- фундаментом является незаглубленная плита основания – сборная железобетонная плита, установленная на поверхности планировочной отметки земли.
- особенности конструкции сооружений позволяют переместить объект, демонтировать и снова собрать на другом месте без нарушения возможности эксплуатировать его по назначению без изменения параметров и характеристик эксплуатации, что позволяет сооружение отнести к не капитальным согласно ГрК РФ статья 1 п.10.2.
- сооружение нельзя отнести к объекту недвижимости ( согласно п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса), так как блок гаража не имеет как такового фундамента, монтируется и демонтируется без проведения земляных работ, без нарушения целостности гаража и его опорной части.

#### **7.1.3.1 Сведения об износе и устареваниях**

При определении технического состояния оцениваемого имущества проверяется:

- подвергалось ли имущество восстановительным работам ранее и каков их объем, характер и качество;
- проводилась ли замена агрегатов, дорогостоящих комплектующих изделий;
- характер и степень сложности имеющихся повреждений к моменту осмотра;
- возможность восстановительных работ;
- номенклатура потребных запасных частей;
- виды и количество необходимых для ремонта основных материалов.

Оцениваемое имущество подвержено физическому износу.

Нормативный срок службы сборно-разборного железобетонного гаража сложно определить однозначно без учёта конкретных характеристик конструкции и условий эксплуатации. Ориентируясь на

общие данные, можно предположить, что при соблюдении всех требований срок службы может составлять до 80 лет. Физический износ равен 36%.

Расчет износа:  $(2025-1996)/80 \cdot 100 = 36\%$

#### **СРОК СЛУЖБЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА<sup>4</sup>**

Временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны и т.п.) - 10 лет.

Сооружения, эксплуатируемые в условиях сильноагрессивных сред (сосуды и резервуары, трубопроводы предприятий нефтеперерабатывающей, газовой и химической промышленности, сооружения в условиях морской среды и т.п.), - 25 лет.

Здания и сооружения массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства) - 80 лет.

Здания и сооружения с деревянными внешними несущими стенами - 50 лет.

Уникальные здания и сооружения (здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, театры, здания высотой более 75 м, большепролетные сооружения и т.п.) - 100 лет.

#### **7.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, помимо перечисленных выше, у данного объекта не наблюдается.

#### **7.3. Анализ наилучшего использования**

Понятие лучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объектов с наилучшей отдачей (причем неперемными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Понятие лучшего и наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение лучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу.

2. Физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3. Экономическая целесообразность - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый потенциальный доход владельцу.

4. Максимальная доходность - рассмотрение того, какое из всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов использования будет приносить наибольшую доходность.

Гаражное сооружение, будучи многофункциональным пространством, может быть использовано множеством способов, в зависимости от потребностей владельца, его образа жизни, а также характеристик самого гаража.

Поэтому на основании исследования рынка оцениваемого объекта оценщик пришел к заключению, что настоящее использование оцениваемого имущества является наилучшим и наиболее эффективным.

<sup>4</sup> [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200326/46a82bd1d71446983e110eb8afb41ce5e2a2d4c9/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200326/46a82bd1d71446983e110eb8afb41ce5e2a2d4c9/)

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

### **8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике<sup>5</sup>**

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2025 года ВВП вырос на +0,9% г/г после роста на 0,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года ВВП вырос на +0,6% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +1,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в сентябре 2025 года вырос на +0,3% г/г после +0,5% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост промышленного производства составил +0,5% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,7% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в сентябре увеличился на +0,4% г/г после +2,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост обрабатывающих производств составил +1,4% г/г. В целом за 9 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора +2,9% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2025 года».

4. Объём строительных работ в сентябре вырос на +0,2% г/г после +0,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года объёмы строительных работ увеличились на +1,2% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +3,1% г/г относительно прошлого года.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре составил +4,2% г/г после +6,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост – +3,6% г/г. По итогам 9 месяцев выпуск увеличился на +2,0% г/г. По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса на +1,8% г/г выше уровня прошлого года после -0,8% г/г в августе, рост производства молока составил +0,5% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее, производства яиц – на +5,4% г/г после +4,2% г/г. За 9 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

6. Динамика грузооборота транспорта в сентябре составила -0,4% г/г после -3,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года: -1,8% г/г. В целом по итогам 9 месяцев 2025 года показатель изменился на -0,8% г/г относительно уровня прошлого года.

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре увеличился на +2,5% г/г после +3,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост составил +2,5% г/г. В целом рост потребительской активности за 9 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г. Оборот розничной торговли в сентябре замедлился до +1,8% г/г в реальном выражении после +2,8% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост оборот розничной торговли составил +2,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г. Платные услуги населению<sup>1</sup> в сентябре ускорили рост до +2,9% г/г после роста на +2,5% г/г месяцем ранее. В 3 квартале 2025 года рост платных услуг составил +2,5% г/г. За 9 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,4% г/г. Рост оборота общественного питания в сентябре ускорился до +10,3% г/г после +9,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост оборота общественного питания составил +8,9% г/г. За 9 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,4% г/г.

8. Инфляция в сентябре 2025 года замедлилась до 7,98% г/г после 8,14% г/г в августе 2025 года. По состоянию на 27 октября 2025 года инфляция год к году 8,13% г/г (на 20 октября 8,14% г/г). С начала года по 27 октября потребительские цены выросли на 5,11%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре замедлился до +1,3% г/г после +1,9% г/г в августе. В целом по промышленности цены изменились на -0,4% г/г, как и месяцем ранее.

9. На рынке труда в сентябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% рабочей силы в августе 2025 года). В августе 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата выросла на +3,8% г/г против +6,6% г/г, номинальная – на +12,2% г/г против +16,0% г/г месяцем ранее и составила 92 866 рублей. За 8 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,4% г/г, реальной – +4,4% г/г. Реальные денежные доходы в 3 квартале

<sup>5</sup>

2025 года увеличились на +6,3% г/г после +9,9% г/г во 2 квартале, реальные располагаемые доходы на +8,5% г/г после +10,4% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года реальные денежные доходы выросли на +8,0% г/г, а реальные располагаемые денежные доходы на +9,2% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.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	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	2,0	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	3,1	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	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,5	2,5	2,5	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	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	2,4	2,5	2,9	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,4	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	-0,8	-1,8	-0,4	-3,1	-1,8	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,5	-2,1	0,7	-3,9	-3,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	4,3 <sup>1</sup>	-	-	-	-	1,5	8,7	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,7	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	-2,1	-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	2,9	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7

Индекс потребительских цен	9,4	8,3	8,0/ 8,1 <sup>2</sup>	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	2,9	-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	-7,7	-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	4,9	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.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>Рынок труда и доходы населения</b>													
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 <sup>3</sup>	-	-	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	96 219 <sup>3</sup>	-	-	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	14,4 <sup>3</sup>	-	-	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	8,0	6,3	-	-	-	9,9	8,3	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2	8,5	-	-	-	10,4	8,7	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	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.	76,0	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)	76,1	76,2	76,1	76,1	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	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,3	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)	74,4	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	-13,6	-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	1,6	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	1,6	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)	61,5	61,6	61,5	61,6	61,7	61,5	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	2,2	2,1	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	2,1	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> полугодие 2025 г.

<sup>2</sup> В сентябре 2025 г./ по состоянию на 27 октября 2025 г.

<sup>3</sup> В январе-августе 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сеп.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>0,7</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>-2,1</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	-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	2,2	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	-10,5	-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	-0,7	-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>2,9</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	-0,9	-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	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-4,1	-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	3,4	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	-3,5	-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	0,3	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	-2,2	-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	-14,4	-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	-3,7	-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	-2,7	-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	-2,8	-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	-9,6	-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	-0,5	-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	-0,7	-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	-0,8	-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	15,4	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	-7,0	-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	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сеп.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>металлургический комплекс</b>	<b>1,0</b>	<b>-3,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>-6,1</b>	<b>2,2</b>	<b>4,8</b>	<b>6,6</b>	<b>5,5</b>	<b>3,5</b>	<b>9,7</b>	<b>9,0</b>	<b>8,7</b>
в т.ч.													
металлургия	-3,7	-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	15,3	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>9,2</b>	<b>7,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>15,7</b>	<b>10,6</b>	<b>7,6</b>	<b>12,4</b>	<b>22,3</b>	<b>24,1</b>	<b>17,0</b>	<b>20,6</b>	<b>27,6</b>	<b>25,0</b>
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	14,4	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	-3,0	-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	-5,0	-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	-19,9	-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	31,7	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	-0,9	-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	-8,2	-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	-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	1,0	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>-1,9</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>-3,6</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

## О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За период с 28 октября по 5 ноября 2025 года (9 дней) инфляция замедлилась до 0,11% н/н. На продовольственные товары темпы роста цен снизились до 0,20% н/н, в том числе на продукты питания за исключением овощей и фруктов – до 0,09% н/н. На плодоовощную продукцию цены изменились на 1,42% н/н. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,03% н/н, в секторе наблюдаемых услуг 1 – до 0,16% н/н.

### Потребительская инфляция с 28 октября по 5 ноября

1. За период с 28 октября по 5 ноября 2025 года инфляция замедлилась до 0,11%.
2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,20% н/н. На плодоовощную продукцию темпы роста цен составили 1,4% н/н. Снизились темпы роста цен на помидоры (до 3,0% н/н), ускорилось удешевление моркови (до -0,2%) и яблок (до -0,5%). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен снизились до 0,09% н/н. Снизились цены на масло сливочное (-0,1% н/н). Сохранились на уровне предыдущей недели темпы роста цен на молочную продукцию, сыр, масло подсолнечное и говядину (0,2% н/н), а также на рыбопродукты (0,3% н/н). Сни-

зились темпы роста цен на мясо кур (до 0,1% н/н), хлеб (до 0,2% н/н), муку пшеничную (до 0,1% н/н). На баранину и свинину цены не изменились (0,0% н/н). Ускорилось удешевление сахара (до -0,6% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,03% н/н. Снизились цены на одежду (-0,3% н/н) и обувь (-0,1% н/н). Темпы роста цен на легковые автомобили практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н) – стабильны цены на отечественные авто (0,0% н/н), снизились темпы роста цен на иномарки (до 0,1% н/н). Сохранилось удешевление строительных материалов (-0,10% н/н), снизились темпы роста цен на медикаменты (до 0,2% н/н). На бензин темпы роста цен снизились до 0,04% н/н, на дизельное топливо динамика цен составила 0,68% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за период с 28 октября по 5 ноября темпы роста цен снизились до 0,16% н/н. Темпы роста цен на услуги санаториев составили 1,0% н/н, на услуги гостиниц – снизились до 0,1% н/н. Темпы роста цен на бытовые услуги, а также на услуги по восстановлению зуба пломбой сохранились на уровне прошлой недели (0,3% н/н и 0,2% н/н соответственно).

#### ***Мировые рынки***

5. В период с 28 октября по 5 ноября на мировых рынках продовольствия цены снизились на 0,6% (-0,4% неделей ранее). В годовом выражении в ноябре продовольственные товары подешевели на 1,6% г/г. В отчетный период возобновилось снижение стоимости пшеницы во Франции (-0,3%) и соевого масла (-1,1%). Продолжили расти цены на пшеницу в США (+4,9%), кукурузу (+0,8%) и соевые бобы (+3,6%). Сохранился понижательный тренд в стоимости белого сахара (-1,1%), сахарасырца (-1,8%), пальмового масла (-6,8%), свинины (-0,3%) и говядины (-4,0%).

6. На мировом рынке удобрений цены сократились на 5,0% (+2,8% неделей ранее) в связи с удешевлением как смешанных (-8,7%), так и азотных (-1,2%) удобрений. В годовом выражении в ноябре удобрения подорожали на 24,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на 0,4% (стабилизация на прошлой неделе) ввиду роста стоимости металлолома (+2,0%) и арматуры (+0,4%). Железная руда подешевела (-0,8%), стоимость металлопроката не изменилась относительно прошлой недели. В годовом выражении в ноябре цены на черные металлы снизились на 3,2% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены уменьшились на 2,0% (+2,6% неделей ранее) на фоне снижения стоимости алюминия (-1,3%), меди (-2,8%) и никеля (-1,9%). В годовом выражении в ноябре цветные металлы выросли на 7,1% г/г.

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 28 ОКТЯБРЯ ПО 5 НОЯБРЯ (РОССТАТ)

	2025 год на 5 ноя						2024 год
	г/г	с начала месяца	28 окт - 5 ноя	21 - 27 окт	с начала года	сентябрь (м/м)	ноябрь (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>7,89</b>	<b>0,06</b>	<b>0,11</b>	<b>0,16</b>	<b>5,23</b>	<b>0,34</b>	<b>1,43</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>9,08</b>	<b>0,11</b>	<b>0,20</b>	<b>0,26</b>	<b>4,29</b>	<b>0,03</b>	<b>2,33</b>
- без плодоовощной продукции	9,79	0,05	0,09	0,18	6,85	0,47	1,28
- плодоовощная продукция	5,13	0,79	1,42	1,08	-11,23	-3,49	10,35
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>4,02</b>	<b>0,02</b>	<b>0,03</b>	<b>0,09</b>	<b>2,74</b>	<b>0,59</b>	<b>0,51</b>
- без бензина	2,44	0,02	0,03	0,04	1,36	0,28	0,41
- бензин автомобильный	14,72	0,02	0,04	0,39	12,12	2,58	1,14
<b>Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)</b>	<b>12,17</b>	<b>0,09</b>	<b>0,16</b>	<b>0,21</b>	<b>11,66</b>	<b>0,20</b>	<b>0,34</b>
	с начала месяца	28 окт - 5 ноя	21 - 27 окт	сентябрь (м/м)	ноябрь (м/м)		
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>							
<i>Мясо и птица</i>							
Говядина	0,11	0,19	0,20	1,34	0,91		
Куры	0,05	0,09	0,31	1,56	0,00		
Свинина	0,01	0,01	0,28	0,95	0,52		
Баранина	0,00	0,00	0,23	-0,28	0,37		
<i>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</i>							
Крупа гречневая	0,19	0,35	0,55	1,07	-0,38		
Хлеб	0,10	0,18	0,35	0,80	1,40		
Мука	0,08	0,14	0,34	0,09	0,86		
Рис	-0,01	-0,02	-0,09	-0,52	0,16		
Пшено	-0,07	-0,13	-0,15	-0,17	1,40		
<i>Прочие продовольственные товары</i>							
Яйца	0,37	0,66	0,64	4,37	2,99		
Молоко	0,17	0,31	0,04	0,40	2,98		
Вермишель	0,16	0,29	-0,22	-0,14	-0,16		
Чай	0,16	0,28	-0,41	0,09	0,23		
Рыба	0,14	0,26	0,28	0,34	3,17		
Масло подсолнечное	0,08	0,15	0,19	-0,22	2,83		
Соль	0,03	0,05	0,25	-0,46	0,94		
Масло сливочное	-0,07	-0,13	0,02	-0,31	5,04		
Сахар	-0,31	-0,56	-0,25	0,56	-0,24		
<i>Детское питание</i>							
Консервы мясные	0,32	0,58	-0,06	0,55	-0,20		
Смеси сухие молочные	0,27	0,48	0,48	-0,01	0,47		
Консервы овощные	-0,01	-0,01	0,18	0,00	0,15		
Консервы фруктово-ягодные	-0,33	-0,59	-0,31	0,31	0,39		
<i>Флодоовощная продукция</i>							
Огурцы	3,77	6,89	5,08	-1,16	42,56		
Томаты	1,68	3,04	3,16	22,65	22,75		
Капуста	0,73	1,31	1,34	-12,80	16,09		
Картофель	0,07	0,13	0,03	-15,17	17,62		
Морковь	-0,12	-0,21	-0,14	-16,60	5,70		
Лук	-0,13	-0,23	-0,68	-14,79	19,03		
Яблоки	-0,28	-0,51	-0,40	-11,96	3,07		
<i>Отдельные непродовольственные товары</i>							
Медикаменты	0,11	0,19	0,27	1,16	0,46		
Автомобиль иностранный	0,08	0,14	0,23	0,29	-0,62		
Бензин	0,02	0,04	0,39	2,58	1,14		
Автомобиль отечественный	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00		
Строительные материалы	-0,05	-0,10	-0,09	-0,05	0,36		
<i>Отдельные услуги</i>							
Туристические	0,34	0,61	0,53	-0,97	-1,61		
Бытовые	0,17	0,31	0,30	0,63	0,95		
Регулируемые	0,03	0,03	0,13	0,06	0,18		

## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 28 ОКТЯБРЯ ПО 5 НОЯБРЯ

	2025 г.									24/23
	с начала месяца	05.11.2025	28.10.2025	28 окт-5 ноя	21-27 окт	ноябрь (с нач. года)	ноябрь (2/2)	ноябрь (м/м)	октябрь (м/м)	
<b>Продовольствие</b>										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,9	<b>204</b>	194	4,9	5,1	0,6	-2,9	6,5	-1,4	-11,3
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	0,3	<b>223</b>	224	-0,3	3,2	-9,1	-2,6	1,1	0,7	-11,4
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,9	<b>171</b>	170	0,8	2,1	-5,1	1,1	2,7	1,1	-24,5
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-0,7	<b>413</b>	417	-1,1	-2,6	-18,6	-24,9	-5,7	-6,6	-13,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,2	<b>311</b>	317	-1,8	-5,1	-26,7	-33,6	-8,0	-1,2	-13,8
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,7	<b>417</b>	402	3,6	3,5	12,2	12,6	8,3	1,4	-21,1
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,1	<b>1095</b>	1108	-1,1	0,2	23,1	10,1	-2,3	-1,1	-22,7
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	0,0	<b>444</b>	448	-0,8	0,8	4,5	0,6	1,4	-2,3	-19,8
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-6,6	<b>983</b>	1055	-6,8	-0,8	-1,1	-8,7	-4,7	0,6	8,5
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,6	<b>7054</b>	7350	-4,0	-8,6	21,7	31,9	-8,7	1,9	11,2
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,8	<b>1777</b>	1782	-0,3	-2,1	-0,9	-1,0	-9,5	-8,8	4,7
<b>Индекс продовольственных цен ФАО</b>										
m/m	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,7	-
q/q	-	-	-	-	-	-	-	-	3,4	-2,0
<b>Удобрения</b>										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	0,0	<b>700</b>	767	-8,7	0,0	21,2	22,0	-8,3	-1,7	3,6
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-1,6	<b>398</b>	403	-1,2	5,7	17,8	26,5	3,5	-3,6	-7,0
<b>Черные и цветные металлы</b>										
Железная руда (фьючерс Чикаго), долл./т	-1,0	<b>105</b>	106	-0,8	0,0	1,1	2,6	0,1	0,2	-7,3
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	2,0	<b>357</b>	350	2,0	-0,1	3,3	-2,6	1,1	2,5	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл./т	1,3	<b>547</b>	545	0,4	-0,5	-4,0	-7,1	-0,4	1,1	-6,5
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-0,1	<b>461</b>	462	-0,1	0,5	-2,4	-5,9	-0,7	-1,9	-11,1
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-1,0	<b>2863</b>	2900	-1,3	3,4	12,2	10,2	3,5	5,0	7,4
Медь (фьючерс LME), долл./т	-1,6	<b>10723</b>	11028	-2,8	3,8	22,3	17,3	0,8	6,6	8,7
Никель (фьючерс LME), долл./т	-1,4	<b>14856</b>	15141	-1,9	0,6	-3,1	-6,3	-1,1	-0,2	-21,4

### Краткая характеристика Ивановской области

Ивановская область – административно-территориальная единица в европейской части России, субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Площадь – 21 437 км<sup>2</sup>.

Численность населения области по данным Росстата составляет 898 490 чел. (2025). Плотность населения — 41,91 чел./км<sup>2</sup> (2025). Городское население — 84,29% (2022).

Областной центр – город Иваново, расстояние от Иваново до Москвы – 275 км.

#### География

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

#### Рельеф, геология и полезные ископаемые

Поверхность области — низменная, слабо всхолмленная равнина, приподнята над уровнем моря на 120-150 метров. Небольшие возвышения встречаются на юго-западе в районе Юрьевецкого Ополя и на севере в районе Плес – Галичской гряды. Наивысшая точка области – 196,7 метров над уровнем моря находится на гряде в Заволжском районе.

Центральная и юго-восточная части области низменные, на берегу Клязьмы находится наименьшая отметка в 75 метров. На плоской песчаной равнине здесь можно увидеть много мелких озер, торфяных болот. Целое скопление карстовых воронок встречается в Савинском районе. В области встречаются и моренные останцы, широко известна гряда в окрестностях Шуи, с расположенным на ней лесным массивом «Осиновая гора».

Административное деление

В состав области входят 21 муниципальный район, 6 городских округов.

### **Справка о социально-экономическом развитии Ивановской области за январь – август 2025 года**

По оперативным данным Ивановостата, экономическое положение Ивановской области за 8 месяцев 2025 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост объема введенного жилья на 17,6%, объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», – на 7,9%, оборота общественного питания – на 5%, оборота розничной торговли – на 3,4%, объема платных услуг, оказанных населению области, – на 3%.

Индекс промышленного производства (ИПП) за 8 месяцев 2025 года составил 98,5%. Объем отгруженной продукции в промышленности региона составил 248,5 млрд рублей. Позитивную динамику по темпам роста отгруженной продукции в промышленности продемонстрировали предприятия добычи полезных ископаемых (101,3%), электроэнергетики и деятельности по обеспечению газом и паром (110,6%) и водоснабжения, водоотведения, сбора и утилизации отходов (102,2%).

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 – 111,5%; водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов – 102,5%.

Больше всего вырос индекс производства в отдельных секторах обрабатывающих производств: лекарственных средств и материалов – на 36,2%, напитков – на 11,4%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 4,2%, а также химических веществ и химических продуктов – на 2,1%.

Индексы производства в традиционных для региона отраслях составили: в производстве текстильных изделий – 94,6%, в производстве одежды – 102,3%.

В структуре обрабатывающих производств за 8 месяцев 2025 года наибольший удельный вес занимали: производство текстильных изделий и одежды – 46,8%; машиностроение – 24,7%; производство пищевых продуктов и напитков – 9,3%.

Удельный вес этих отраслей составил 80,8% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) за 8 месяцев 2025 года вырос на 10,8% к январю – августу 2024 года. В августе 2025 года по сравнению с июлем 2025 года индекс потребительских цен составил 100,0%, по сравнению с декабрем 2024 г. – 104,9%. Наибольший рост в августе 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем текущего года наблюдался на непродовольственные товары (на 0,5%). В тоже время цены снизились на 0,5% на продовольственную группу товаров и на 0,2% на услуги.

В структуре розничного товарооборота за январь – август 2025 года преобладала доля продовольственных товаров – 51,5%, непродовольственные товары составили 48,5%.

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями за 8 месяцев 2025 года снизился в сопоставимых ценах на 1% по сравнению с соответствующим периодом 2024 года, а оборот розничной торговли непродовольственными товарами увеличился на 8,2%.

В январе - августе 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 6 месяцев 2025 года производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий выросло в сопоставимых ценах на 3,1% до 9,8 млрд рублей, объем инвестиций в основной капитал вырос в сопоставимых ценах на 2,6% до 25,8 млрд рублей.

За январь - июль 2025 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 16,2%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 104,7%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.09.2025 составил 0,3%.

<b>Показатели</b>	<b>январь - август 2025 года</b>	<b>в % к январю – августу 2024 года</b>
<b>Индекс промышленного производства, %</b> в том числе:	-	98,5
добыча полезных ископаемых, %	-	93,3
обрабатывающие производства, %	-	96,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	<b>111,5</b>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	<b>102,5</b>
<b>Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м</b>	367,8	<b>117,6</b>
<b>Объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей</b>	28 618,1	<b>107,9</b>
<b>Объём инвестиций в основной капитал (январь – июнь 2025 года), млн рублей</b>	25 751,1	<b>102,6</b>
<b>Объём производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (январь – июнь 2025 года), млн рублей</b>	9 796,5	<b>103,1</b>
<b>Оборот розничной торговли, млн рублей</b>	209 429,4	<b>103,4</b>
<b>Объём платных услуг, оказанных населению области, млн рублей</b>	50 716,4	<b>103,0</b>
<b>Оборот общественного питания, млн рублей</b>	7 113,3	<b>105,0</b>
<b>Индекс потребительских цен (к январю – августу 2024 года), %</b>		110,8
<b>Индекс потребительских цен (к декабрю 2024 года), %</b>		104,9
<b>Среднемесячная заработная плата (январь - июль 2025 года), рублей</b>	54 764,2	<b>116,2</b>
<b>Реальная заработная плата (январь - июль 2025 года), %</b>	-	<b>104,7</b>
<b>Уровень безработицы к экономически активному населению на конец августа, %</b>	<b>0,3</b>	-

**Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)**

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

Со 5 по 12 августа 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024 г. и далее до 2030 г.

## Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 5–12 августа 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	3,3	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,7	2,8	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1
Реальные располагаемые доходы, % прироста	6,1	2,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	6,9	4,7	4,0	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	18,40	13,13	8,82	7,93	7,91	7,68	7,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,5	97,0	100,4	102,9	105,3	107,7	110,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	69,9	67,2	66,5	65,6	67,2	68,0	67,6

### 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки<sup>6</sup>

В среднем по стране купить гараж в январе 2025 года можно было за 635 тысяч рублей, а машино-место — за 1,4 млн рублей. При этом разница в стоимости аренды гаража или машино-места не столь большая. Об этом РИАМО сообщили в пресс-службе платформы «Авито Недвижимость».

По сравнению с январем 2024 года предложение в сегменте продажи машино-мест в России выросло на 1% за год. Большая часть доступных для покупки объектов расположена на подземных паркингах (71%), почти четверть (24%) — на многоуровневых парковках, 3% — на крытых стоянках и 2% — на открытых.

Самый большой выбор машино-мест для покупки в январе 2025 году был представлен в Московской (33%) и Ленинградской (17%) областях, Краснодарском крае (8%), Свердловской и Новосибирской областях (по 4% в каждой).

Спрос в целом по сегменту прибавил 7% год к году. Россияне стали чаще интересоваться объектами на многоуровневых паркингах (+26%), на крытых (+22%) и открытых (+5%) стоянках.

Спрос на объекты на подземном паркинге увеличился на 3% по сравнению с январем 2024 года. Интерес к приобретению машино-мест наиболее заметно вырос в 11 из 17 регионов исследования. Заметнее всего — в Красноярском крае (в 2 раза), Алтайском крае (+75%), Ленинградской области (+51%), Иркутской области (+47%), Ставропольском (+46%) и Краснодарском краях.

Средняя стоимость машино-места в России по итогам января 2025 года составила 1,4 млн рублей.

Дешевле всего приобрести машино-место можно было в Ханты-Мансийском АО (588 тысяч рублей), Тюменской области (632 тысячи рублей), Ставропольском крае (898 тысяч рублей) и Алтайском крае (995 тысяч рублей).

Самые высокие цены — в Иркутской (2 млн рублей) и Московской областях (1,8 млн рублей), Красноярском крае (1,7 млн рублей), Свердловской (1,6 млн рублей) и Нижегородской областях (1,4 млн рублей).

В сегменте продажи гаражей в среднем по России предложение год к году выросло на 14%. По сравнению с январем 2025 года на платформе стало на 20% больше железобетонных гаражей, на 16% — металлических, на 11% — кирпичных. Положительная динамика отмечается во всех 17 регионах исследования.

<sup>6</sup> [https://riamo.ru/news/transport/gde-deshevle-garazhi-vs-mashino-mesta-itogi-janvarja-2025/?from=inf\\_cards](https://riamo.ru/news/transport/gde-deshevle-garazhi-vs-mashino-mesta-itogi-janvarja-2025/?from=inf_cards)

Сильнее всего выбор, по сравнению с январем 2024 года, увеличился в Новосибирской области (+36%), Красноярском крае (+34%), Тюменской (+33%) и Кемеровской областях (+30%). Больше всего таких объектов в январе текущего года было представлено в Московской области (доля региона 10%), Краснодарском и Красноярском краях, Иркутской и Ленинградской областях (по 4%).

Спрос на покупку гаражей год к году увеличился на 12%. Металлическими гаражами стали интересоваться на 17% чаще, железобетонными — на 14%, кирпичными — на 11%. Положительная динамика наблюдается в 13 из 17 регионов исследования.

Сильнее всего, по сравнению с январем 2024 года, увеличился спрос на покупку гаражей в Татарстане (+34%), Ростовской и Нижегородской областях (+23%), Ленинградской области (+22%), Ханты-Мансийском АО (+21%) и Ставропольском крае (+19%).

В сегменте аренды предложение гаражей год к году выросло на 45%. По итогам января 2025 года самым распространенным вариантом, доступным для долгосрочной аренды на платформе, были кирпичные гаражи (50% от всех предложений). Доля железобетонных гаражей составила 29%, металлических — 21%.

Среди регионов по объему предложения лидируют Московская область (20%), Ленинградская область (7%), Краснодарский край (5%), Татарстан, Новосибирская, Свердловская и Челябинская области (по 3%). Спрос на долгосрочную аренду гаражей год к году в среднем по стране вырос на 25%.

### Спрос на покупку гаражей 2025 г

«Спрос на покупку гаражей за январь-июнь 2025 года увеличился по сравнению с первым полугодием прошлого года на 18%, на аренду — на 43%. Чаще всего для покупки и аренды рассматривались кирпичные гаражи — доля от общего спроса составила 55% в сегменте продажи и 52% — в сегменте аренды. Железобетонными гаражами интересовались в 36% и 30% случаев соответственно», — сказал он.

Объем предложения доступных для покупки гаражей вырос за полугодие на 20% год к году, доступных для аренды — на 46%, добавил Изотов. В среднем по России приобрести гараж можно за 618,5 тыс. руб. (29,8 тыс. руб. за кв. м), арендовать — за 7,5 тыс. руб. в месяц (350 Р за кв. м).

По словам эксперта, число объявлений о продаже машино-мест выросло за первые шесть месяцев этого года на 10%, об аренде — на 37%. Интерес к покупке таких объектов снизился на 7%, в то время как аренда стала востребованнее на 6%. Наиболее активная динамика спроса наблюдалась на машино-места в подземных паркингах — доли спроса составили 72% в сегменте продажи и 67% — в сегменте аренды. На многоуровневые паркинги пришлось треть спроса в обоих сегментах. В среднем купить машино-место в РФ можно за 1,41 млн руб. (70,5 тыс. руб. за кв. м). Средняя арендная ставка машино-места составила 8,1 тыс. руб. в месяц (или 530 Р за кв. м).

## **8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки**

### *Анализ рынка продаж сборно-разборных гаражей*

**Таблица 1**

№	Объект	площадь	Состояние	адрес	Цена	источник информации	за 1метр, руб.
1	разборный панельный гараж	30	б/у	Иваново	350000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/bytova_ya_tehnika/garazh_razbornyy_panelnyy_zhelezobetonnyy_30_m_7738005458?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/bytova_ya_tehnika/garazh_razbornyy_panelnyy_zhelezobetonnyy_30_m_7738005458?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA</a>	11667
2	разборный панельный гараж	30	б/у	Ивановская обл., Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, 74	430000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7492926340?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrNnFYcXpqamNVMXZWc">https://www.avito.ru/ivanovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7492926340?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrNnFYcXpqamNVMXZWc</a>	14333

						E5hIjt9sdVjKj8AAAA	
3	разборный панельный гараж	28	б/у	Московская обл., Щёлково, ул. Комарова, 16	310 000	<a href="https://www.avito.ru/schelkovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_84_0713844?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA">https://www.avito.ru/schelkovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_84_0713844?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA</a>	11071
4	разборный панельный гараж	21,7	б/у	Ростов-на-Дону	200 000	<a href="https://www.avito.ru/rostov-na-donu/remont_i_stroitelstvo/garazh_zh_elezobetonnyy_-_prodazha_dostavka_montazh_36755_51569?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA">https://www.avito.ru/rostov-na-donu/remont_i_stroitelstvo/garazh_zh_elezobetonnyy_-_prodazha_dostavka_montazh_36755_51569?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA</a>	9217
5	разборный панельный гараж	21	б/у	Московская обл., Серпухов, пл. Ленина	100 000	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_747_7415542?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA">https://www.avito.ru/serpuhov/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_747_7415542?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA</a>	4762
6	разборный панельный гараж	21	б/у	Омская обл., Омск, Кировский округ	130 000	<a href="https://www.avito.ru/omsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_774898_9579?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA">https://www.avito.ru/omsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_774898_9579?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA</a>	6190
7	разборный панельный гараж		б/у	с. Супсех	150 000	<a href="https://www.avito.ru/supseh/remont_i_stroitelstvo/prodam_garazh_sbornor_azbornyy_2034821204?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA">https://www.avito.ru/supseh/remont_i_stroitelstvo/prodam_garazh_sbornor_azbornyy_2034821204?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA</a>	-
8	разборный панельный гараж	36	б/у	Челябинская обл., Челябинский г.о., Курчатовский район, ул. Матросова	235 000	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7664976368?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA">https://www.avito.ru/chelyabinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7664976368?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA</a>	6528
9	разборный панельный гараж	30	б/у	Ивановская область, Иваново, Октябрьский район, проспект Ленина, 43	100 000	<a href="https://onrealt.ru/ivanovo/kypit-garazh/59945823">https://onrealt.ru/ivanovo/kypit-garazh/59945823</a>	3333
10	разборный панельный гараж	17	б/у	Ивановская область, Иваново, Ленинский район, переулок Чапаева	125 000	<a href="https://onrealt.ru/ivanovo/kypit-garazh/84540908">https://onrealt.ru/ivanovo/kypit-garazh/84540908</a>	7353

11	разборный панельный гараж	20	б/у	Ивановская область, Иваново, Ленинский район, Лежневская улица	200 000	<a href="https://onrealt.ru/ivanovo/kypit-garazh/85213134">https://onrealt.ru/ivanovo/kypit-garazh/85213134</a>	10000
12	разборный панельный гараж	22,2	б/у	г. Нижний Новгород,	171 589	<a href="https://promindex.ru/nnovgorod/catalog/2757501-garazh-637-m.html">https://promindex.ru/nnovgorod/catalog/2757501-garazh-637-m.html</a>	7729
13	разборный панельный гараж	21,7	новый	Ростов-на-Дону	200 000	<a href="https://rostov-na-donu.promportal.su/goods/2909334/zhelezobetonnyy-garazh.htm">https://rostov-na-donu.promportal.su/goods/2909334/zhelezobetonnyy-garazh.htm</a>	9217

Таким образом 3 333 руб./кв.м. до 14 333 руб./кв.м.

### Информация о новых разборно-сборных гаражах:

habtm.ru/index.php/uslugi/prodazha-garazhey?ysclid=mhxqaxai1q406837059

Главная -> Продукция и услуги -> Продажа гаражей

### Продажа гаражей



ЦЕНЫ НА Ж/Б ГАРАЖИ С ДОСТАВКОЙ И УСТАНОВКОЙ

с 13.10.2025 г.

Комплектация	Стоимость
1. Ворота без обрамления, лист 3мм с металлическим лючком, обычным замком	342000
2. Ворота с обрамлением, лист 3мм с металлическим лючком, обычным замком, двухригельным сувальдным замком, с антисипильными и антивзломными устройствами	348000
3. Так же как в п.2, но лист 4 мм	357000
4. Так же как в п.2, но обрамление усиленное из уголка 63*63, лист 5 мм	

**Примечание.** При установке спецлючка стоимость изделия увеличивается на **1500 руб.** При изготовлении ворот с калиткой стоимость увеличивается на **13000 руб.** Установка трехстороннего замка заказчика - **6000 руб.** Отсыпка (одна машина сланца) с планировкой считается дополнительной услугой и стоит **25000 руб.**

<https://habtm.ru/index.php/uslugi/prodazha-garazhey?ysclid=mhxqaxai1q406837059>

zhbi77.ru/garazhi-zhelezobetonnye?ysclid=mhxqo8bmq881986580

**МОНОЛИТ** ПРОДУКЦИЯ О НАС ДОСТАВКА/ОПЛАТА КОНТАКТЫ +7 (495) 108-75-96 [monolit@zhbi77.ru](mailto:monolit@zhbi77.ru) [Заказать звонок](#)

Бетон Стеновые материалы Калькулятор газобетона

«Монолит ЖБИ77»  
Москва, 4-я  
Магистральная  
улица, 11, БЦ  
"Магистраль"  
пн-вс 9.00-20.00

Отдел продаж:  
+7 (495) 108-75-96  
пн-вс 9.00-20.00

Электронная почта:  
[monolit@zhbi77.ru](mailto:monolit@zhbi77.ru)  
круглосуточно

Прайс-лист:

Артикул	Наименование	Конфигурация, т – гараж, П – пол, В – ворота	Длина	Ширина	Высота	Вес, кг	Цена
ГЖ-1	Гараж ЖБИ 6х3,2х2,6	Г + П + В	6	3,2	2,6	177536 руб	<a href="#">Заказать</a>
ГЖ-2	Гараж ЖБИ 5,48х3,24х2,32	Г + В	5,48	3,24	2,32	110371 руб	<a href="#">Заказать</a>
ГЖ-3	Гараж ЖБИ 6х3,9х2,6	Г + П + В	6	3,9	2,6	213750 руб	<a href="#">Заказать</a>
ГЖ-4	Гараж ЖБИ 6х3,42х2,6		6	3,42	2,6	194750 руб	<a href="#">Заказать</a>
ГЖ-5	Гараж ЖБИ 5,48х3,24х2,32	Г + В	5,48	3,24	2,32	152000 руб	<a href="#">Заказать</a>
ГЖ-6	Гараж ЖБИ 6х3,2х2,6	Г + П + В	6	3,2	2,6	189972 руб	<a href="#">Заказать</a>

В строительстве наших железобетонных гаражей используются мощные плиты, соответствующие стандартам ГОСТ. Плиты соединяются сваркой или резьбовым соединением, образуя единую, цельную конструкцию. Мы поставляем неограниченное количество таких гаражей и можем доставить их туда, куда вам нужно.

#### Примеры наших работ

<https://zhbi77.ru/garazhi-zhelezobetonnye?ysclid=mhxqo8bmq881986580>

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

Согласно п. 22 е ФСО №7 «для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются<sup>7</sup> 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);
- местоположение объекта;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость».

#### Ценообразующие факторы:

##### Торг

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

<sup>7</sup> Перечисленные элементы сравнения обычно используются оценщиком. Прямое требование использования конкретно этих элементов сравнения отсутствует в федеральных стандартах оценки. Более того, формулировки «элементов сравнения» не раскрыты в федеральных стандартах оценки (например, физические характеристики объекта; под ними можно понимать площадь объекта, форму (если применимо к объекту оценки), тип объекта и пр.).

## Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с индивидуальным гаражем

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с индивидуальным гаражем, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>Продажа</b>			
Фактические сделки	-	-	1,0
Предложения:			
- Капитальные гаражи	0,86	0,94	0,90
- Машинместа	0,92	0,98	0,95
<b>Аренда</b>			
Фактические сделки	-	-	1,0
Предложения:			
- Капитальные гаражи	0,92	1,00	0,96
- Машинместа	0,96	1,00	0,98

Данный коэффициент принят по Справочнику ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие.

### ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ГАРАЖИ

Для гаражей, предлагаемых на рынке

Среднее значение корректирующего коэффициента рекомендуется применять к ценам предложений типичных объектов на рынке недвижимости. Значения ниже среднего рекомендуется применять к ценам предложений объектов недвижимости, пользующихся более низким спросом (как правило, это объекты с высокой стоимостью), а значения выше среднего, к ценам предложений объектов, пользующихся более высоким спросом (как правило, объекты с низкой стоимостью).

#### Условия финансирования.

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов. В нашем случае корректировка не применяется, т.к. источник финансирования не известен.

#### Дата предложения (условия рынка)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В случае существенной разницы в дате предложения продажи/аренды аналогов и объекта оценки, вносится корректировка согласно данным Сбериндекса, вторичный рынок – динамика цен по фактическим сделкам, режим доступа: <https://sberindex.ru/ru/dashboards/real-estate-deals-secondary-market>

#### Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов, как правило, типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Однако, бывают исключительные ситуации, как, например, срочная продажа. В таких случаях, цена продажи будет ниже рыночной, причем, чем быстрее надо продать объект, тем ниже будет цена.

#### Площадь

Корректировка на площадь (масштаб) отражает влияние величины площади объекта недвижимости на его удельную стоимость. Данный коэффициент принят по Справочнику ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ГАРАЖИ

## Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) индивидуального гаража

Опубликовано: 19.01.2024

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) гаража, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Наименование объекта	Значение
Капитальный гараж	-0,10
Машиноместо	-0,12

### Порядок расчетов

Коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по фактору площади (масштаба).

Относительная корректировка по фактору площади (масштаба) рассчитывается по формуле:

$$K = (P_O / P_A)^{K_T},$$

где  $P_O$  - площадь объекта оценки,  $P_A$  - площадь объекта-аналога,  $K_T$  - коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену.

Относительная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$Ц_C = Ц_K \cdot K,$$

где  $Ц_K$  - корректируемая цена объекта-аналога,  $K$  - относительная корректировка цены объекта-аналога.

### Состояние отделки

#### Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор качества и состояния внутренней отделки индивидуального гаража

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор качества и состояния внутренней отделки индивидуального гаража, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Коэффициент, учитывающий качество внутренней отделки ( $K_{КО}$ )			
Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Внутренняя отделка гаража отсутствует	-	-	1,0
Гараж имеет внутреннюю отделку следующего уровня качества:			
- Простая	1,04	1,12	1,08

Коэффициент, учитывающий техническое состояние внутренней отделки ( $K_{ТС}$ )			
Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Внутренняя отделка имеет следующее техническое состояние:			
- Новое или очень хорошее	0,8	1,0	0,9
- Удовлетворительное (нормальное)	0,3	0,7	0,5
- Неудовлетворительное	0,0	0,2	0,1

Под внутренней отделкой понимаются покрытия внутренних поверхностей строительных конструкций помещений, предназначенные для повышения эксплуатационных и эстетических качеств этих помещений.

Типичная простая внутренняя отделка гаража включает в себя штукатурку и покраску стен.

Удовлетворительное состояние характеризуется наличием дефектов внутренней отделки ухудшающих в основном эстетические качества помещения.

Неудовлетворительное состояние характеризуется наличием многочисленных и (или) значительных дефектов внутренней отделки, существенно ухудшающих эксплуатационные и эстетические качества помещения.

#### Физическое состояние объекта (износ)

Под хорошим (нормативным) техническим состоянием понимается состояние объекта недвижимости, при котором дефекты и (или) повреждения строительных конструкций отсутствуют или не влияют на несущую способность, состояние конструкций соответствует нормативным требованиям.

Под удовлетворительным (работоспособным) состоянием понимается состояние объекта недвижимости, при котором имеются дефекты и (или) повреждения конструкций, но при этом сохраняется их работоспособность и обеспечивается необходимая несущая способность.

Под неудовлетворительным (ограниченно работоспособным) состоянием понимается состояние объекта недвижимости, при котором имеются крены, дефекты и (или) повреждения конструкций, приведшие к снижению их несущей способности, но при этом отсутствует опасность внезапного разрушения объекта, а его эксплуатация возможна либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению.

### **Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор технического состояния индивидуального гаража**

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор технического состояния индивидуального гаража, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Гараж имеет следующее техническое состояние:			
- Хорошее (нормативное)	-	-	1,0
- Удовлетворительное (работоспособное)	0,76	0,92	0,84
- Неудовлетворительное (ограниченно работоспособное)	0,44	0,68	0,56

#### Назначение объекта

В нашем случае объектом оценки является объект сборно-разборный гараж, аналогичных объектов на рынке представлено достаточное для проведения расчетов количество, поэтому данный фактор не будет отражаться на рыночной стоимости объекта оценки.

#### Материалы стен

Под наружными стенами понимаются вертикальные ограждающие конструкции зданий и сооружений. Выделяют следующие основные стеновые материалы: кирпич, железобетонные блоки и панели, легкие бетонные блоки, древесину, сэндвич-панели, металлоконструкции.

## Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор материала наружных стен индивидуального гаража

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор материала наружных стен индивидуального гаража, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Гараж имеет наружные стены, выполненные из следующих материалов:			
– Кирпич или железобетонные блоки	-	-	1,0
– Легкие бетонные блоки	0,86	0,98	0,92

Данный коэффициент принят по Справочнику ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие.

### ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ГАРАЖИ

#### Дополнительная функциональность.

## Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор дополнительной функциональности индивидуального гаража

Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор дополнительной функциональности индивидуального гаража, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Гараж имеют обычную функциональность (хранение личного автотранспорта)	-	-	1,0
Гараж имеет дополнительную функциональность, обусловленную наличием следующих улучшений:			
– Смотровая яма	1,01	1,05	1,03
– Техническая комната	1,07	1,15	1,11
– Погреб (овощехранилище)	1,03	1,09	1,06

Под смотровой ямой понимается сооружение, расположенное в полу первого этажа гаража, используемое для осмотра и обслуживания транспортных средств снизу.

Под технической комнатой понимается помещение, расположенное в подземной части гаража, используемое, обычно, для хранения инструментов, запчастей, материалов и т.п.

Под погребом (овощехранилищем) понимается помещение, расположенное в подземной части гаража, используемое, как правило, для хранения свежих и консервированных овощей, фруктов и т.п.

### 8.5. Основные выводы

На дату оценки объект оценки используется в качестве гаража.

Тип сооружения гаража можно отнести к некапитальным сооружениям исходя из следующих характеристик:

- конструкция гаража является сборно-разборной конструкцией в соответствии классификацией по ГОСТ 25957-83 «Здания и сооружения мобильные (инвентарные)» сопряжения панелей на болтовых соединениях.

-отсутствуют инженерные коммуникации.

- фундаментом является незаглубленная плита основания – сборная железобетонная плита, установленная на поверхности планировочной отметки земли.

- особенности конструкции сооружений позволяют переместить объект, демонтировать и снова собрать на другом месте без нарушения возможности эксплуатировать его по назначению без изменения параметров и характеристик эксплуатации, что позволяет сооружение отнести к не капитальным согласно ГрК РФ статья 1 п.10.2.

- сооружение нельзя отнести к объекту недвижимости ( согласно п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса), так как блок гаража не имеет как такового фундамента, монтируется и демонтируется без проведения земляных работ, без нарушения целостности гаража и его опорной части.

## **9. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки**

### **9.1. Методологии оценки и обоснование применимости подходов к оценке**

#### ***Подходы для определения рыночной стоимости***

В основе всех существующих методик определения рыночной стоимости лежат три фундаментальных подхода к оценке:

- затратный,
- сравнительный (рыночный),
- доходный.

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами РФ, трактуют указанные подходы следующим образом:

*Сравнительный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Подход по сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

*Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

*Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемыми активами. Выбор того или иного метода оценки связан как с особенностями процесса оценки (целью оценки, ее назначением и т.д.), так и с экономическими особенностями оцениваемого объекта.

#### *Затратный подход.*

Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

#### *Сравнительный подход.*

Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

### *Доходный подход.*

Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

## **9.2Применяемые подходы**

На основании задания и договора на оценку, согласно федеральным стандартам оценки, определялась рыночная стоимость.

В данном отчёте использовался один подход по определению рыночной стоимости имущества – сравнительный.

Обоснование выбора метода оценки

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

**Доходный подход не применялся, гараж редко используется для получения дохода. Даже если его сдают в аренду, это не является типичным или масштабным источником прибыли, как в случае с коммерческой недвижимостью. Доходный подход требует анализа стабильных и предсказуемых денежных потоков, которые сложно спрогнозировать для гаража.**

**Затратный подход не применялся, так как затратный подход чаще применяется для новых или почти новых объектов, где можно достоверно оценить стоимость строительства. Для гаражей, которые уже эксплуатировались длительное время, этот метод может давать искажённую картину рыночной стоимости.**

## 10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом (метод сравнения продаж)

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым Объектом. При сравнительном анализе стоимости Объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве объектов-аналогов были взяты следующие объекты, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у Объекта и аналогов не было значительных различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

*Характеристика объектов-аналогов представлена ниже:*

Таблица 2

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Иваново	Московская обл., Щёлково, ул. Комарова, 16	Ивановская обл., Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, 74
Назначение	разборный панельный гараж	разборный панельный гараж	разборный панельный гараж
Текущее использование	по назначению	по назначению	по назначению
Общая площадь, кв. м.	30	28	30
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Этажность	1	1	1
Материалы стен	железобетон	железобетон	железобетон
Дата предложения/продажи	ноябрь 2025	ноябрь 2025	ноябрь 2025
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/bytovaya_tehnika/garazh_razbornyy_panelnyy_zhelezobetonnyy_30_m_7738005458?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJrNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/bytovaya_tehnika/garazh_razbornyy_panelnyy_zhelezobetonnyy_30_m_7738005458?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJrNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/schelkovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_840713844?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJrNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA">https://www.avito.ru/schelkovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_840713844?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJrNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7492926340?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJrNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7492926340?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJrNnFYcXpqamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA</a>
Стоимость объекта, руб.	350000	310000	430000
Цена 1 кв.м. аналога, руб.	11 666,67	11 071,43	14 333,33

Для того, чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв. м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемых объектов такой единицей является 1 кв. м. общей площади.

Учтены денежные и процентные поправки.

Скорректированная цена Цепі единицы сравнения после учета і - й по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

$$Ц_{епі} = Ц_{еп(i-1)} \times (1 \pm П_{епі}),$$

где Цеп(i-1) - цена единицы сравнения до внесения і - й процентной поправки,

Пепі - величина і - ой процентной поправки.

Буква «п» в обозначении поправки означает, что поправка - процентная.

Скорректированная цена Цеді единицы сравнения после введения і - ой денежной поправки вычисляется по формуле:

$$\Pi_{\text{еді}} = \Pi_{\text{ед}(i-1)} \pm \Pi_{\text{еді}},$$

где  $\Pi_{\text{ед}(i-1)}$  – цена единицы сравнения объекта-аналога до внесения і - й денежной поправки;

$\Pi_{\text{еді}}$  - величина і - ой денежной поправки.

Буква «е» в обозначении поправки означает, что поправка относится к единице сравнения. Буква «д» означает, что поправка - денежная.

**Обоснование корректировок приведено в п. 8.1.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость:**

#### **Корректировка на цену предложения**

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. При оценке методом сравнения продаж цена предложения уменьшена на величину 14% . Значение ниже среднего применялось к ценам предложений объектов, так как пользуются более низким спросом.

#### **Корректировка на дату выставления на дату продажи**

Поскольку в расчетах используется объективная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Корректировка на условия продажи**

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

#### **Корректировка на местоположение**

Поправки не применялись. Корректировка на местоположение при оценке движимого имущества обычно не применяется в рамках одного государства, так как территориальный фактор не считается существенным для стоимости таких объектов.

#### **Корректировка на назначение**

Все объекты-аналоги являются гаражами (разборный панельный гараж ), как объект оценки, поэтому корректировки не вводились.

#### **Корректировка на площадь**

Объект оценки и все аналоги входят в диапазон площади 28-30 кв.м, поэтому корректировка не вводилась.

#### **Корректировка на состояние**

Объект оценки и аналоги в удовлетворительном состоянии, поправки не вводились.

#### **Корректировка на материал стен**

Все аналоги как и оцениваемый объект, из железобетона поэтому корректировки не введены.

### **Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов**

Согласованием (обобщением) скорректированных цен объектов-аналогов является последним и достаточно важным этапом сравнительного анализа. В процессе согласования оценщик анализирует полученные показатели и сводит их к диапазону значений или одной величине. При определении стоимости сравнительным подходом составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщик распределяет веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок и обосновывает их согласно ФСО.

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому

было применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту-аналогу находится сумма модулей всех примененных корректировок ( $K_{BAJn}$ ), где n-номер объекта-аналога. Для исключения ситуаций, когда при нулевых значениях корректировки аналога весовой коэффициент аналога стремится к 1, к сумме модулей корректировок ( $K_{BAJn}$ ) добавляется 1.

2. По каждому объекту-аналогу находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ( $1/(K_{BAJn}+1)$ ).

3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов-аналогов:

$$\Sigma(1/K_{BAJ}) = 1/(K_{BAJ1} + 1) + 1/(K_{BAJ2} + 1) + \dots + 1/(K_{BAJn} + 1)$$

Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту-аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов-аналогов. Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов. Весовой коэффициент объекта-аналога  $n$  будет равен  $(1/(K_{BAJn} + 1) / \Sigma(1/K_{BAJ}))$ .

Корректировка объектов-аналогов представлена в Таблице 3

Таблица 3

Параметр	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3
Цена 1 кв. м., рублей	11666,67	11071,43	14333,33
Поправка на цену предложения	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	10033,33	9521,43	12326,67
Поправка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	10033,33	9521,43	12326,67
Поправка на условия продажи	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	10033,33	9521,43	12326,67
Поправка на назначение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	10033,33	9521,43	12326,67
Поправка на площадь	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	10033,33	9521,43	12326,67
Поправка на материал стен	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	10033,33	9521,43	12326,67
Поправка на этажность	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	10033,33	9521,43	12326,67
Поправка на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	10033,33	9521,43	12326,67
Поправка на состояние	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	10033,33	9521,43	12326,67
Суммарная корректировка	14,00%	14,00%	14,00%
$1/(K_{вал}+1)$ , 2,6316	0,8772	0,8772	0,8772
Весовой коэффициент, 1,0000	0,33330	0,33330	0,33330
Коэффициент вариации, 14%	Величина коэффициента вариации до 20%		
Стоимость 1 кв.м., руб. кв.м.	10 626,08		
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта , общей площадью 30 кв.м. дату оценки, руб.</b>	<b>318 782,40</b>		

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, составило 14%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта (таблица 4).

Таблица 4

Применяемый подход	Стоимость, руб.
<i>Затратный подход</i>	<i>не применялся</i>
<i>Сравнительный подход</i>	318 782,40
<i>Доходный подход</i>	<i>не применялся</i>

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из двух подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка реальных предложений по купле-продаже, что, по мнению оценщиков, достоверно отражает сложившийся уровень рыночных цен, поэтому присваиваем наибольший удельный вес 100%.

Отказ от применения затратного и доходного подходов см. в п. 9.2 настоящего Отчета.

Таблица 5

Метод оценки	Стоимость (руб.)	Удельный вес, %	Вклад в стоимость, руб.
<i>Затратный подход</i>	<i>не применялся</i>	0%	0
<i>Сравнительный подход</i>	318 782,40	100%	318 782,40
<i>Доходный подход</i>	<i>не применялся</i>	0%	0
<b>Итого (с округлением):</b>			<b>320 000</b>

### Итоговый результат оценки стоимости

Рыночная стоимость оцениваемого гаража ж/б, площадью 30 кв.м., год постройки 1996, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, у дома 43, строение 1, с учетом допущений, ограничений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки составила:

**320 000 (триста двадцать тысяч) рублей, с учетом НДС**

Оценщик:

/ Могильская О.В./

Директор ООО «ВАШ Эксперт»

/Новикова Н.Н./

## **12. ПРИЛОЖЕНИЯ**

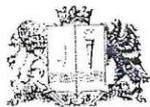
Приложение № 1. Документы на объект оценки

Приложение № 2. Фотографии объекта оценки

Приложение № 3. Объявления о продаже аналогичных объектов

Приложение № 4. Документы оценщика

## Приложение № 1. Документы на объект оценки



### ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

153002, г. Иваново, пер. Пограничный, 18, тел./факс 32-97-09, тел./факс 32-72-37, e-mail:  
008@adminnet.ivanovo.ru

### РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 20.11.2014

г. Иваново

№ 968

Об изъятии имущества из оперативного управления и о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком областного государственного бюджетного профессионального образовательного учреждения «Ивановский колледж сферы услуг» и о закреплении имущества на праве оперативного управления и предоставлении в постоянное (бессрочное) пользование земельного участка ГБПОУ «Ивановский колледж культуры»

Руководствуясь ст. ст. 296, 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Уставом Ивановской области, в соответствии со ст. 4 Закона Ивановской области от 30.04.2003 № 41-ОЗ «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Ивановской области», Законом Ивановской области от 24.02.2009 № 21-ОЗ «О порядке управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности Ивановской области», постановлением Правительства Ивановской области от 08.02.2013 № 31-п «Об утверждении Положения о Департаменте управления имуществом Ивановской области», на основании обращений областного государственного бюджетного профессионального образовательного учреждения «Ивановский колледж сферы услуг» (далее ОГБПОУ ИКСУ), согласованного с Департаментом образования Ивановской области, ГБПОУ «Ивановский колледж культуры», согласованного с Департаментом культуры и культурного наследия Ивановской области:

1. Изъять из оперативного управления ОГБПОУ ИКСУ, имущество, являющееся собственностью Ивановской области: гараж железобетонный, площадью 30 кв. м., расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, у дома 43, строение 1.

2. ОГБПОУ ИКСУ передать с баланса, а ГБПОУ «Ивановский колледж культуры» принять на баланс имущество, указанное в п.1 настоящего распоряжения, по акту приема-передачи ОС-1.

ГБПОУ «Ивановский колледж культуры» представить в Департамент управления имуществом Ивановской области акт приема-передачи ОС-1 в двухнедельный срок с даты принятия настоящего распоряжения.

3. Закрепить на праве оперативного управления за ГБПОУ «Ивановский колледж культуры» имущество, указанное в п.1 настоящего распоряжения.

2

4. ОГБПОУ ИКСУ на основании п. 3 ст. 268 Гражданского кодекса Российской Федерации прекратить право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок:

- кадастровый номер 37:24:020126:6, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: гараж, площадь 30 кв. м, адрес объекта: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, у дома 43, строение 1.

5. ОГБПОУ ИКСУ осуществить действия по прекращению права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, указанный в п. 4 настоящего распоряжения, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области, с предоставлением в Департамент копии уведомления о прекращении права.

6. Предоставить ГБПОУ «Ивановский колледж культуры» в постоянное (бессрочное) пользование земельный участок, указанный в п. 4 настоящего распоряжения.

7. ГБПОУ «Ивановский колледж культуры» осуществить действия по государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, указанный в п. 4 настоящего распоряжения, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Копию свидетельства о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком представить в Департамент управления имуществом Ивановской области.

8. ГБПОУ «Ивановский колледж культуры» осуществлять в отношении закрепленного за ним имущества право оперативного управления в соответствии с целями своей деятельности и назначением имущества в пределах, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

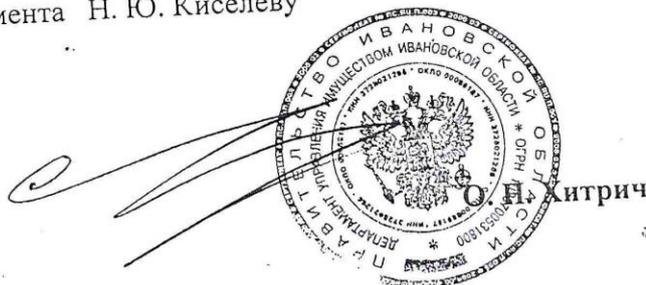
9. В отношении имущества, закреплённого на праве оперативного управления, учреждение должно осуществлять все необходимые меры по его сохранности и рациональному использованию.

10. Прекращение права оперативного управления осуществляется в соответствии с п.3 ст.299 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11. Отделу ведения реестров, разграничения собственности и регистрации прав на имущество областной казны внести соответствующие изменения в реестр имущества, находящегося в собственности Ивановской области.

12. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя начальника Департамента Н. Ю. Киселеву

Начальник Департамента  
управления имуществом  
Ивановской области



**ООО «ПЕРВАЯ КООРДИНАТА»**

153012, г. Иваново, ул. Бубнова, д. 58.

Тел: 8 (4932) 26-37-17 E-mail: koordinata37@yandex.ru

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о состоянии строительных конструкций гаража и его капитальности,  
расположенного по адресу: г. Иваново, проспект Ленина, у дома 43.

**13-08-19-ГО**

Управляющий

Главный инженер проекта



ИП Рындин В.Е.

Волков В. Н.

## 8. Выводы и рекомендации.

На основании проведенного анализа материалов обследования гаража, расположен адресу: г. Иваново, проспект Ленина, у дома 43 – можно сделать следующие выводы:

- несущие и ограждающие строительные конструкции сооружения находятся в работоспособном состоянии в соответствии с СП 13-102-2003 и ГОСТ 31937-2011, и пригодны для дальнейшей эксплуатации при соблюдении предусмотренных регламентов, норм и эксплуатации зданий и сооружений.

Тип сооружения (гараж на земельном участке с кадастровым номером у 37:24:020126:6) можно отнести к некапитальным сооружениям исходя из след характеристик:

- конструкция гаража является сборно-разборной конструкцией в соответствии с классификацией по ГОСТ 25957-83 «Здания и сооружения мобильные (инвентарные)» сопряжения панелей на болтовых соединениях;

- отсутствуют инженерные коммуникации;

- фундаментом является незаглубленная плита основания – сборная железобетонная плита, установленная на поверхности планировочной отметки земли;

- особенности конструкции сооружений позволяют переместить объект, демонтировать и снова собрать на другом месте без нарушения возможности эксплуатировать его по назначению без изменения параметров и характеристик эксплуатации, что позволяет сооружение относиться к некапитальным согласно ГрК РФ статья 1 п. 10.2;

- сооружение нельзя отнести к объекту недвижимости (согласно п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса), так как блок гаража не имеет как такового фундамента, монтируется и демонтируется без проведения земляных работ, без нарушения целостности гаража и его опорной части.

В целях обеспечения безопасности сооружения при эксплуатации, должно обеспечиваться техническое обслуживание сооружения, эксплуатационный контроль, текущий ремонт.

ГИП \_\_\_\_\_

*Волков* Волков

--	--	--	--	--	--

13-08-19-ТО

Приложение №2. Фотографии объектов оценки









# Приложение №3 Объявления о продаже аналогичных объектов

avito.ru/ivanovo/bytovaya\_tehnika/garazh\_razbornyy\_panelnyy\_zhelezobetonnyy\_30\_m\_7738005458?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjRnNnFYcXpamNVMXZWcE5hIjt9sdV

Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Катоги ▾ #яПомогаю Вход и регистрация Разместить объявление

**Avito** Все категории  Найти Иваново, район, радиус

Главная > Для дома и дачи > Бытовая техника > Другое

## Гараж разборный панельный железобетонный 30 м<sup>2</sup>

350 000 ₽ ... ♡

Отвечает за несколько часов

Показать телефон Написать

**Пользователь**  
5,0 ★★★★★ 1 отзыв  
Частное лицо  
[Подписаться](#)  
[Документы проверены](#)

**Спросите у продавца**

Где и когда можно посмотреть?  
Ещё продаёте? Торг уместен?  
Отправьте Авито Доставкой?

avito.ru/ivanovo/bytovaya\_tehnika/garazh\_razbornyy\_panelnyy\_zhelezobetonnyy\_30\_m\_7738005458?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjRnNnFYcXpamNVMXZWcE5hIjt9sdV

350 000 ₽ ... ♡

Отвечает за несколько часов

Показать телефон Написать

**Пользователь**  
5,0 ★★★★★ 1 отзыв  
Частное лицо  
[Подписаться](#)  
[Документы проверены](#)

**Спросите у продавца**

Где и когда можно посмотреть?  
Ещё продаёте? Торг уместен?  
Отправьте Авито Доставкой?

### Местоположение

Иваново  
[Узнать подробности](#)

### Характеристики

Состояние: Б/у

### Описание

Продается разборный панельный гараж (30 м<sup>2</sup>, высота 3 м) в отличном состоянии!

Ищете надежное место для автомобиля и других принадлежностей? Продается разборный панельный гараж площадью 30 м<sup>2</sup> и высотой 3 м.

- Материал: железобетон
- Преимущества: прочность, защита от погоды, легко транспортируется
- Цена: 350.000 рублей

Звоните для подробностей и просмотра!

№ 7738005458 · 6 ноября в 17:10 · 232 просмотра (+4 сегодня)

Пожаловаться на объявление

[https://www.avito.ru/ivanovo/bytovaya\\_tehnika/garazh\\_razbornyy\\_panelnyy\\_zhelezobetonnyy\\_30\\_m\\_7738005458?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjRnNnFYcXpamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/bytovaya_tehnika/garazh_razbornyy_panelnyy_zhelezobetonnyy_30_m_7738005458?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjRnNnFYcXpamNVMXZWcE5hIjt9sdVjKj8AAAA)

avito.ru/schelkovo/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_28\_m\_840713844?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hjt9sdVjKj8AAAA

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Каталоги - #яПомогаю - Вход и регистрация - Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Иваново, район

Главная > ... > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Железобетонный

## Гараж, 28 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



310 000 ₽

Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь Агентство

Подписаться на продавца

Avito Реклама

Новые клиенты для вашего бизнеса

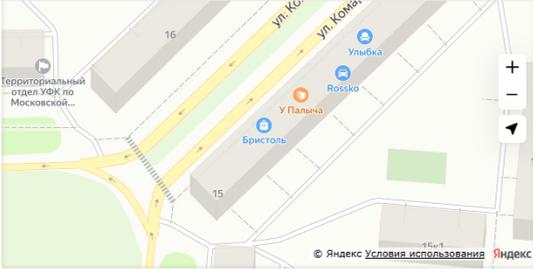
Запустить рекламу

теперь и для ИП



avito.ru/schelkovo/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_28\_m\_840713844?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hjt9sdVjKj8AAAA

## О гараже



310 000 ₽

Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь Агентство

Подписаться на продавца

**Описание**

Гараж железобетонный, СБОРНО-разборный, Комплект "Газель", заводского изготовления, размер 4,5/6,1/3,2. Ворота с калиткой, 2,9x2,9. Пол-железобетонные плиты, кровля плиты, покрытые "стеклоизолом". возможна краткосрочная до 6 месяцев аренда, 8000Р в месяц.

№ 840713844 - 28 октября в 06:45 - 62426 просмотров (+57 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

[https://www.avito.ru/schelkovo/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_28\\_m\\_840713844?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hjt9sdVjKj8AAAA](https://www.avito.ru/schelkovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_840713844?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjRnNnFYcXpqamNVMXZWcE5hjt9sdVjKj8AAAA)



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Иваново, район

Главная > ... > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Железобетонный

## Гараж, 30 м<sup>2</sup>

430 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Эковклад: -12,2 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Avito Реклама

Найдите своих клиентов на Авито

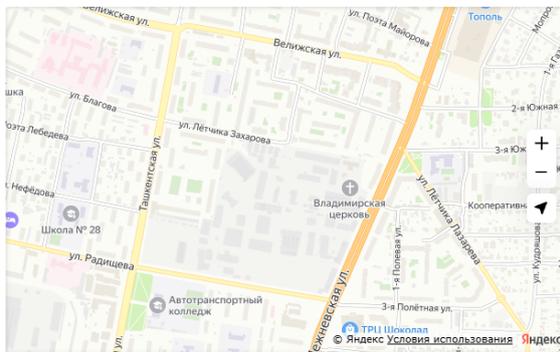
Запустить рекламу

теперь и для ИП

### О гараже

р-н Фрунзенский

Скрыть карту



430 000 ₽

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Эковклад: -12,2 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

### Описание

Продам железобетонный гараж на вывоз (разборный) в отличном состоянии!

Гараж большой. Площадь 30 кв. Крыша не течет. Без ямы.

Высота ворот 2,45. Ширина 2,40

№ 7492926340 · 1 ноября в 08:39 · 2442 просмотра (+10 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/ivanovo/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_30\_m\_7492926340?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjRnNnFyXpqaqamNVMXZWcE5hjt9sdVjKj8AAAAA



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» июля 2018г.  
Дата включения в реестр членов

№993  
Регистрационный номер в реестре

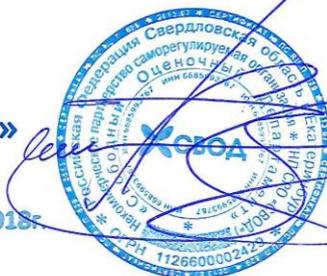
## Специалист-оценщик

### МОГИЛЬСКАЯ ОЛЬГА ВИКТОРОВНА

Ивановская область, Гаврилово-Посадский район, с. Городищи  
Паспорт 24 14 №727067 выдан ТП УФМС России по Ивановской области  
в Гаврилово-Посадском муниципальном районе 08.07.2014г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 02.07.2018г.

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), тел. 8 (343) 380-80-82.*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044256-2

« 20 » сентября 20 24г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан Могильской Ольге Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » сентября 20 24г. № 372

Директор

А.С. Бункин

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

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038135-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Могильской Ольге Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » июня 20 27 г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Ивановский государственный политехнический университет" Институт управления и организации производства

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

3724011110117

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер

**0079**

Города

**Иваново**

Дата выдачи

**04.06.2014**

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Исаева**

**Ольга Викторовна**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Институте управления и организации производства ИВГПУ

Решением от

**03.06.2014** протокол № 65-2014

диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере

**оценки стоимости предприятий (бизнеса)**



*Председатель комиссии*

Н.Г. Моисеева

*Руководитель*

Р.М. Алюян

*Секретарь*

Ю.А. Летучева



Россия, 125124, Москва  
 3-я ул. Ямского Поля, дом 2  
 ИНН 6317021441  
 тел.: +7 495 637 66 45  
 факс: +7 495 637 66 49  
[www.amt-insurance.com](http://www.amt-insurance.com)  
[info@amt-insurance.com](mailto:info@amt-insurance.com)

**ПОЛИС № TPL-2500308-96-268**  
**от «07» мая 2025г.**

<b>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА</b>					
<b>СТРАХОВЩИК</b>	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868; к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ				
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)</b> <b>ИНН</b> 6685993767				
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам в результате нарушения Лицом, риск ответственности которого застрахован, требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.				
<b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО</b>	<b>Оценщик Могильская Ольга Викторовна</b>				
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Установление вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом гражданской ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)				
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ</b>	В соответствии с разделом 5 Правил страхования.				
<b>СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)</b>	<b>300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.</b> <i>(цифрами и прописью)</i>				
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i> по одному и каждому страховому случаю				
<b>ФРАНШИЗА</b>	отсутствует <i>(цифрами и прописью)</i> безусловная, по каждому страховому случаю				
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	в соответствии с Договором № TPL-2500308-96 от 07.05.2025г.				
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">Дата начала <b>«01» июня 2025 г.</b> но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу</td> <td style="text-align: center;">Дата окончания <b>«31» мая 2026 г.</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования</b></td> </tr> </table>	Дата начала <b>«01» июня 2025 г.</b> но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу	Дата окончания <b>«31» мая 2026 г.</b>	<b>всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования</b>	
Дата начала <b>«01» июня 2025 г.</b> но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу	Дата окончания <b>«31» мая 2026 г.</b>				
<b>всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования</b>					
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ</b>	Заказчики, заключившие с Лицом, риск ответственности которого застрахован, договор на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки Лицом, риск ответственности которого застрахован, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования				
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ</b> , в соответствии с Договором № TPL-2500308-96 от 07.05.2025г.					
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<p style="text-align: center;">Гилева Ольга Юрьевна          Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург          ФИО, должность/представитель по доверенности</p> <p style="text-align: center;"><i>Доверенность №М-017/02-25 от 14.02.2025г.</i></p> <div style="text-align: right;"> </div>				



29667910

**ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4091R/776/00018/25**

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «03» июня 2025 г.

**Страховщик**

АО "АльфаСтрахование"  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН 7713056834 КПП 772501001  
Расчетный счет: 40701810301850000366 в АО "АЛЬФА-БАНК"  
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593  
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

**Страхователь**

ООО «ВАШ ЭКСПЕРТ»  
153037, ОБЛАСТЬ ИВАНОВСКАЯ, ГОРОД ИВАНОВО, ПРОСПЕКТ ШЕРЕМЕТЕВСКИЙ, ДОМ 57, ПОМЕЩЕНИЕ 1004  
ИНН: 3702199872 КПП: 370201001  
ОГРН: 1183702010216

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

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

**Период страхования**

С «18» июня 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «17» июня 2026 г. (Период страхования)

**Страховая сумма**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**Лимит ответственности**

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

**Страховая премия**

5 700,00 (Пять тысяч семьсот и 00/100) рублей  
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» июня 2025 г.

**Франшиза**

Не установлена.

**Страховой случай**

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

**Территория страхования**

Российская Федерация.  
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

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



**Контактная и справочная информация**

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



Правила страхования оценщиков

