

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

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

Банк получателя ПЕНЗЕНСКОЕ
ОТДЕЛЕНИЕ N8624 ПАО
СБЕРБАНК
БИК 045655635
Расчетный счет
40702810748000011414
К/счет
30101810000000000635

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
№ Р25/222**

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:25:040207:14, назначение: нежилое, площадь: 233,9 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15;
- Земельный участок с кадастровым номером: 37:25:040207:1, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения административного здания, площадь 1020 кв.м, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Кинешма, ул. Кривоногова, дом № 15

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки в целях реализации прогнозного плана приватизации имущества, находящегося в собственности Ивановской области

ВИД СТОИМОСТИ:

Рыночная стоимость

ЗАКАЗЧИК

Департамент управления имуществом Ивановской области

ДАТА ОЦЕНКИ

17.12.2025 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ
ОТЧЕТА**

25.12.2025 г.

г. Пенза 2025 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 6	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	6
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	8
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	9
5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	9
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	10
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	12
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	12
<i>СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТЯБРЬ 2025 ГОДА.</i>	12
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	24
7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 25	25
7.4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ.....	26
7.5. БОСОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	26
8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	28
9.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	28
9.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	30
9.2.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ	30
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	30
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	30
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	31
9.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ	31
9.4. БОСОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	31
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	32
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	40
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	41
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	41

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

Уважаемый Заказчик!

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

Оценка объекта оценки произведена по состоянию на **17.12.2025 г.** и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» (ФЗ №135 от 29.07.98 г с изменениями), а также Федеральных стандартов оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО -7, ФСО-10).

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. В процессе проведения расчетов, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа, с применением существующих методик, получены результаты: **Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 17.12.2025 г. – составляет:**

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Величина НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (20 %), руб.
Нежилое здание с кадастровым номером: 37:25:040207:14, назначение: нежилое, площадь: 233,9 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15	2 520 377	420 062,83	2 100 314,17
Земельный участок с кадастровым номером: 37:25:040207:1, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения административного здания, площадь 1020 кв.м, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Кинешма, ул. Кривоногова, дом № 15		444 773	
Итого	2 965 150	420 062,83	2 545 087,17

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

* НДС 20% в соответствии с п. 3 ст. 164 НК РФ в ред. от 03.08.2018 N 303-ФЗ.

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Величина НДС (22%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (22 %), руб.
Нежилое здание с кадастровым номером: 37:25:040207:14, назначение: нежилое, площадь: 233,9 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15	2 520 377	454 494,21	2 065 882,79
Земельный участок с кадастровым номером: 37:25:040207:1, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения административного здания, площадь 1020		444 773	

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Величина НДС (22%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (22 %), руб.
кв.м, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Кинешма, ул. Кривоногова, дом № 15			
Итого	2 965 150	454 494,21	2 510 655,79

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу!

С уважением,
 Специалист оценщик
 Генеральный директор ООО «ПЦСЭ»



Трухмаев В.Ю.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Показатель	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	
Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Нежилое здание с кадастровым номером: 37:25:040207:14, назначение: нежилое, площадь: 233,9 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15; - Земельный участок с кадастровым номером: 37:25:040207:1, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения административного здания, площадь 1020 кв.м, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Кинешма, ул. Кривоногова, дом № 15
Права на объект оценки	Право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости и связанные с ними ограничения и обременения	Право собственности, ограничения и обременения не учитываются
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в целях реализации прогнозного плана приватизации имущества, находящегося в собственности Ивановской области
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> - предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) - дата оценки: 17.12.2025 г. - предполагаемое использование объекта – текущее использование; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	17.12.2025 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Специальные допущения, иные существенные допущения, на момент составления задания на оценку не выявлены
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Ограничения оценки на момент составления задания на оценку не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без совместного письменного согласия оценщика, исполнителя и заказчика
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке в 1 экз. на бумажном носителе и в форме электронного документа
<i>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки¹</i>	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> - Нежилое здание с кадастровым номером: 37:25:040207:14, назначение: нежилое, площадь: 233,9 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15; - Земельный участок с кадастровым номером: 37:25:040207:1, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения административного здания, площадь 1020 кв.м, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Кинешма, ул. Кривоногова, дом № 15
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Приложение А настоящего отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности, ограничения и обременения не учитываются

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

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года.

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

- СТАНДАРТЫ СРО

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации

2. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права/требования третьих лиц на Объекты оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

3. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объектов оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

4. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта, и указанная стоимость является наиболее вероятной при продаже объекта на свободном рынке, при достаточной экспозиции, но не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

6. В силу специфики используемых при расчетах программных продуктов, в расчетных таблицах приводятся округленные значения, однако расчеты ведутся с использованием точных значений. Поэтому при пересчете по округленным значениям могут быть получены результаты, несколько отличающиеся от указанных в Отчете.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик оценки	Департамент управления имуществом Ивановской области ОГРН 1023700531800 Дата присвоения ОГРН: 26.08.2002 ИНН 3728021266 / КПП: 370201001 Место нахождения: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18
-----------------	---

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Трухмаев Вадим Юрьевич
Серия и номер документа, удостоверяющего	Паспорт гражданина РФ серии 56 04 № 423131 выдан ОВД Ленинского района г. Пензы 08.12.2004 года

личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ		
Практический опыт работы в оценочной деятельности	с 2005 года	
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет	
Страховой полис гражданской (профессиональной) ответственности оценщика:	Профессиональная деятельность оценщика застрахована Пензенским филиалом ОАО «Альфа страхование» Страховой полис № 6003R/776/50041/25. Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей. Срок действия: с 27.10.2025 г. по 26.10.2026 г. Место нахождения страховщика: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 31 стр. Б	
Документы об образовании оценщика:	<p>Специалист- оценщик: Трухмаев Вадим Юрьевич.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Диплом о высшем образовании сер. ВБА № 0086846., рег. № АЮ 6846 от 03 августа 2004 года. Современная Гуманитарная Академия, г. Москва. Квалификация: Бакалавр по направлению «Юриспруденция». 2. Диплом о высшем образовании сер. ВСВ № 1288432., рег. № 58189 от 09 июня 2006 года. Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Пензенский государственный университет». Квалификация: ЮРИСТ по направлению «Юриспруденция». 3. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983153, выдан 26.05.2006 года. Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово- Промышленная Академия», г. Москва. Квалификация: оценщик (оценка стоимости предприятия (бизнеса)). 4. Свидетельство о повышении квалификации от 30.10.2014 г., рег. № 0478 по программе «Оценочная деятельность» Негосударственное образовательное учреждение ВПО «Московский финансово - промышленный университет «Синергия», г. Москва 5. Сертификат № 5053 от 30.11.2005 года о прохождении курсов «Оценка недвижимости». Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово - Промышленная Академия», г. Москва. 6. Сертификат № 5054 от 30.03.2006 года о прохождении курсов «Оценка стоимости автотранспортных средств. Определение стоимости ремонта (восстановления) и ущерба от повреждения автотранспортных средств в результате ДТП» Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово - Промышленная Академия», г. Москва. 7. Сертификат № 5245 от 30.04.2006 года о прохождении курсов по направлению «ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ». Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово- Промышленная Академия», г. Москва. 	
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035988-1 от 22 марта 2024 г. «Оценка недвижимости»	
Данные о членстве оценщика в саморегулируемой организации	<p>Специалист - оценщик: Трухмаев Вадим Юрьевич.</p> <p>Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков (Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков», реестровый номер № 01215 от «05» августа 2020 года. Дата выдачи: 05 августа 2020 года</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации от 05.08.2020 № 01273</p>	
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков» 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1 Тел: 8 (800) 500 61 81 E-mail: sro.raoyufo@gmail.com Официальный сайт: www.srogo.ru	
Почтовый адрес оценщика	440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6	
Адрес электронной почты оценщика	zentrozenki@mail.ru	
Номер контактного телефона оценщика	89630989335	
Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
	Сокращенное наименование организации	ООО «ПЦСЭ»
	Юридический адрес	440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6
	Адрес местонахождения	440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6
	Телефон	89630989335
	Email	zentrozenki@mail.ru
	ИНН	5835075100

	КПП	583501001
	ОГРН	1085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.
	Платательщик/Получатель платежа	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
	Наименование банка	ПЕНЗЕНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8624 ПАО СБЕРБАНК
	БИК	045655635
	Расчетный счет	40702810748000011414
	К/счет	30101810000000000635
	Генеральный директор	Трухмаев Вадим Юрьевич, действующий на основании Устава
	Главный бухгалтер	Трухмаев Вадим Юрьевич
Страховой полис гражданской (профессиональной) ответственности ООО	Профессиональная деятельность ООО застрахована Пензенским филиалом ОАО «Альфа страхование» Страховой полис № 6003R/776/50044/25 Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей. Срок действия: с 15.11.2025 г. по 14.11.2026 г. Место нахождения страховщика: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 31 стр. Б	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации	Прочие привлекаемые специалисты и степень их участия	Касьяненко Александр Александрович, 21 сентября 1983 года рождения, паспорт 2404 №011778, выдан ОВД Фрунзенского района г. Иваново, дата выдачи: 20.02.2004 г. Степень участия: - осмотр и идентификация объекта оценки, - сбор информации, необходимой для составления Отчета об оценке, - сопровождение Отчета об оценке (представление интересов Оценщика по вопросам, связанным с отчетом об оценке во всех компетентных органах на территории Ивановской области РФ)
	Почтовый адрес, местонахождение	153003, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, оф. 17
	Номер контактного телефона	Тел.: 89158306660
	Адрес электронной почты	garant-sp@mail.ru
	Сведения об образовании и стаже работы в оценочной деятельности	Указанные действия привлеченного специалиста, производимые на основании доверенности (в соответствии со ст. 185 ГК РФ) наличия квалификации отраслевого специалиста не требуют

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались.

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Значение
------------	----------

Показатель	Значение
Объекты оценки	- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:25:040207:14, назначение: нежилое, площадь: 233,9 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15; - Земельный участок с кадастровым номером: 37:25:040207:1, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения административного здания, площадь 1020 кв.м, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Кинешма, ул. Кривоногова, дом № 15
Дата оценки	17.12.2025 г.
Дата осмотра объекта оценки	17.12.2025 г. В ходе осмотра выявлено: Отопление центральное, отрезано, здание неотапливаемое, канализация выгребная яма, трещины по фасаду пристройки, окна разбиты.
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 39/2025 на оказание услуг по определению рыночной стоимости имущества, находящегося в собственности Ивановской области от 17.12.2025 года
Дата составления и порядковый номер отчета:	Отчет об оценке объекта оценки Р25/222 от 25.12.2025 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности, ограничения и обременения не учитываются
Правообладатель	Ивановская область
Ограничения (обременения) права (нежилое здание)	Объект культурного наследия
Ограничения (обременения) права (земельный участок)	Не зарегистрировано

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ИТоговая величина стоимости объектов оценки

Рыночная стоимость объекта оценки:

№п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.
1	Нежилое здание с кадастровым номером: 37:25:040207:14, назначение: нежилое, площадь: 233,9 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15	Не применялся	Не применялся	2 520 377	2 520 377
2	Земельный участок с кадастровым номером: 37:25:040207:1, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения административного здания, площадь 1020 кв.м, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Кинешма, ул. Кривоногова, дом № 15	Не применялся	Не применялся	444 773	444 773

5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТоговой стоимости

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью.
2. Отчет может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.
3. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

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

5. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объектов оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (пункт 4, ФСО-3)

6. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.

7. В соответствии со статьей 12 ФЗ-135 рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране»

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

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Представлены в Приложении А настоящего отчета

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки	- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:25:040207:14, назначение: нежилое, площадь: 233,9 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15; - Земельный участок с кадастровым номером: 37:25:040207:1, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения административного здания, площадь 1020 кв.м, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Кинешма, ул. Кривоногова, дом № 15
Права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Ивановская область
Балансовая стоимость	Нет данных, отсутствие таких данных не влияет на рыночную стоимость

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объектов оценки: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15.

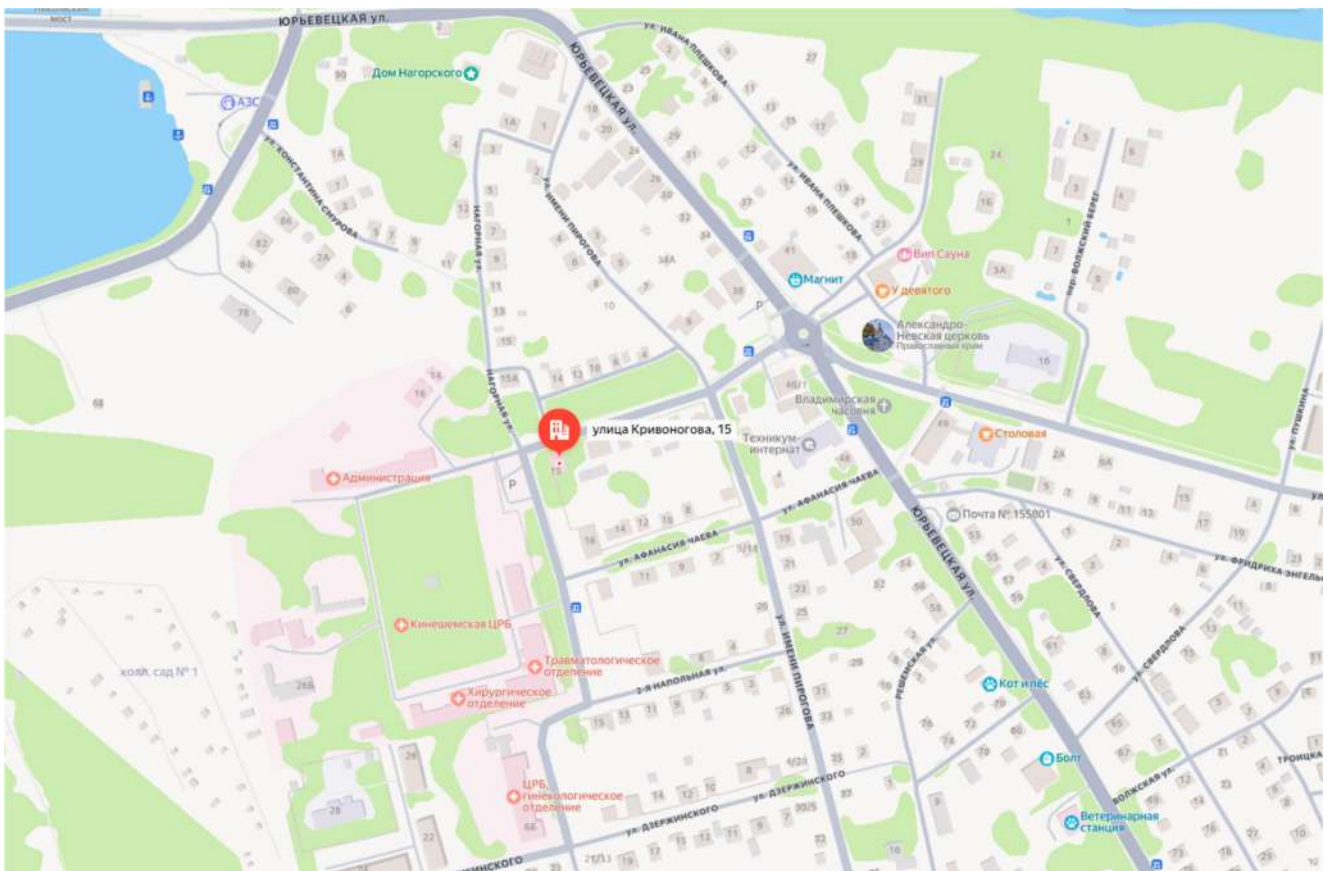
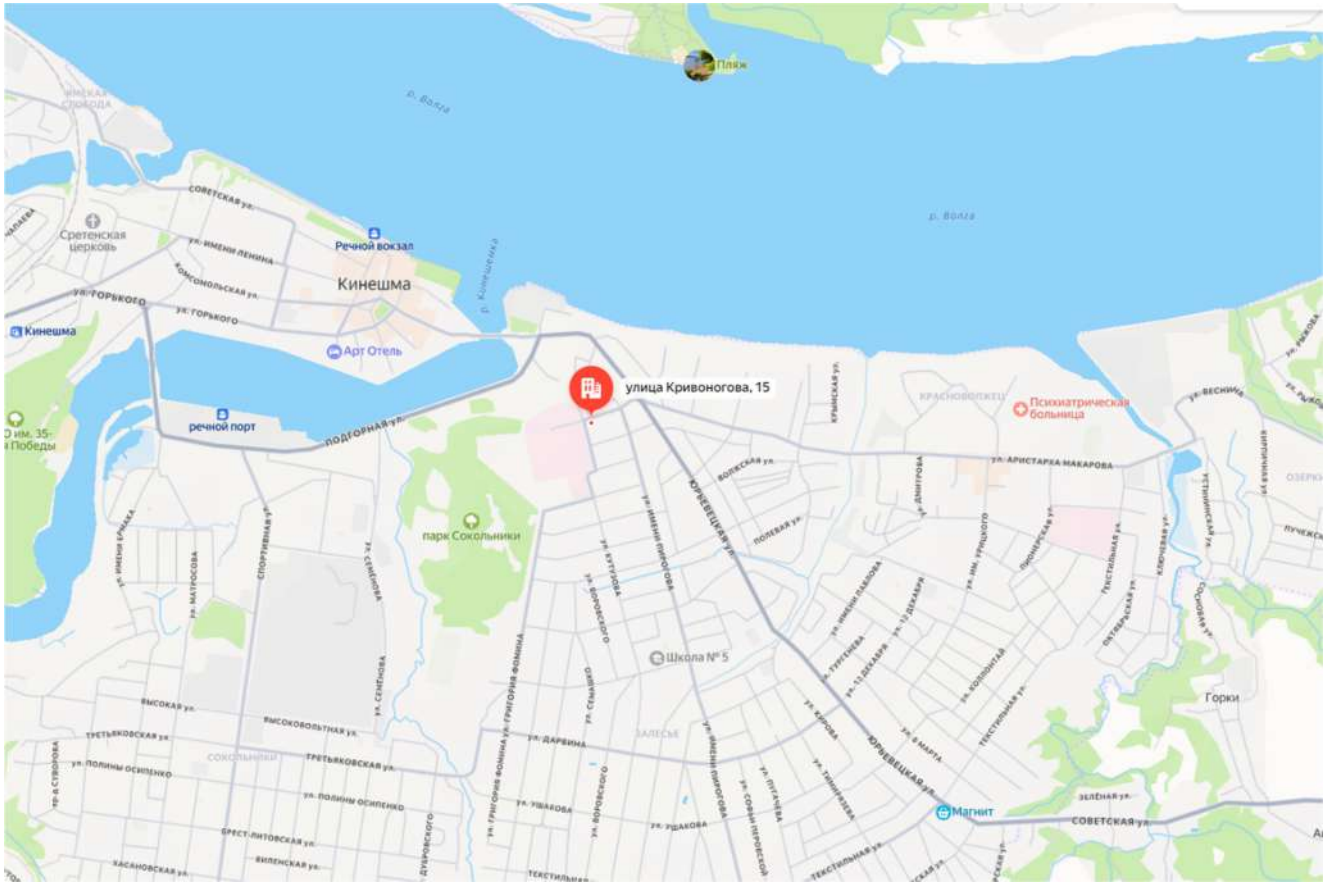


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте

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

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

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

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	---

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

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.

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

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

1. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

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

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

Таблица 1

ДИНАМИКА ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ВЫПУСКА ПО БАЗОВЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в постоянных ценах

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

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

1.2. ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

Таблица 1

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в действующих ценах

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

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

1.3. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства¹⁾ в октябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в январе-октябре 2025 г. - 101,0%.

Таблица 1

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

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

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

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

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



1.4. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО

1.4.1. Сельское хозяйство

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

Таблица 1

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2024 г.		
Январь	99,8	70,6
Февраль	101,8	127,1
Март	102,3	133,0
<i>I квартал</i>	<i>101,5</i>	<i>38,8</i>
Апрель	100,9	99,2
Май	99,5	104,7
Июнь	126,9	158,4
<i>II квартал</i>	<i>110,5</i>	<i>156,9</i>
<i>I полугодие</i>	<i>106,7</i>	
Июль	100,0	186,7
Август	83,3	137,6
Сентябрь	99,7	122,5
<i>III квартал</i>	<i>93,6</i>	<i>63,4р.</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>97,9</i>	
Октябрь	91,1	64,0
<i>Январь-октябрь</i>	<i>96,9</i>	
Ноябрь	94,6	44,6
Декабрь	95,6	54,2
<i>IV квартал</i>	<i>92,7</i>	<i>44,8</i>
<i>Год</i>	<i>96,7</i>	
2025 г.		
Январь	101,3	74,8

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



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

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

Таблица 2

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

млн тонн

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

¹⁾ Включая индивидуальных предпринимателей.

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

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

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

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

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

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

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

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

⁴⁾ Октябрь к декабрю предыдущего года

⁵⁾ Соответственно за сентябрь 2025 г.

⁶⁾ Предварительные данные.

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

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

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

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

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

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

¹³⁾ На конец сентября

II. ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:25:040207:14, назначение: нежилое, площадь: 233,9 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15;

- Земельный участок с кадастровым номером: 37:25:040207:1, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения административного здания, площадь 1020 кв.м, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Кинешма, ул. Кривоногова, дом № 15

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

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

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

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

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

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

Предложения о продаже объектов недвижимости:

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Общая площадь, кв. м.	Дата предложения
1	Ивановская обл., Иваново, ул. Дзержинского, 3	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_223.2_m_4469120884?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OiwGFPbEhpZmFpZlVidkN5Jt9dzL9YT8AAAA	15 000 000	75 000	200,0	09.12.2025
2	Ивановская обл., Иваново, ул. Колесанова, 11/2	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1001.5_m_2796352917?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OiwGFPbEhpZmFpZlVidkN5Jt9dzL9YT8AAAA	70 000 000	69 895	1001,5	17.12.2025
3	Ивановская обл., Кинешма, ул. имени Ленина, 47	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_goroda_7695172994?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OiwGFPbEhpZmFpZlVidkN5Jt9dzL9YT8AAAA	10 500 000	37 906	277,0	12.12.2025
4	Ивановская обл., Ивановский р-н, Богданихское сельское поселение, д. Калачево, 33	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_223.2_m_4469120884?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OiwGFPbEhpZmFpZlVidkN5Jt9dzL9YT8AAAA	19 900 000	89 158	223,2	17.12.2025
5	Ивановская обл., Иваново, 6-я Ефремковская ул., 23	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_400_m_4405238229?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OiwGFPbEhpZmFpZlVidkN5Jt9dzL9YT8AAAA	5 500 000	13 750	400,0	17.12.2025
6	Ивановская обл., Иваново, ул. Дзержинского, 3	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_tsentr_ivanovo_200_m_7760980788?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OiwGFPbEhpZmFpZlVidkN5Jt9dzL9YT8AAAA	15 000 000	75 000	200,0	09.12.2025
7	Ивановская обл., Кинешма, Ивановская ул., 8	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g.kineshma_450.8_m_3644088968?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OiwGFPbEhpZmFpZlVidkN5Jt9dzL9YT8AAAA	6 378 051	14 148	450,8	16.12.2025

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Общая площадь, кв. м.	Дата предложения
		3VZNUNiIjt9Yo82MD8AAAA				
8	Ивановская обл., Иваново, пл. Генкиной, 1	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_940.5_m_7309163880?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjJLSno1Qkh5ZnZ2RGFvNEk2Ijt9zWOF8j8AAAA	70 000 000	74 428	940,5	16.12.2025
9	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 31А	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_560_m_7220452448?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjJLSmVknNhUSE12c3BvdWtyIjt9N4o85z8AAAA	42 000 000	75 000	560,0	08.12.2025
10	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволокское городское поселение, Наволоки, ул. Ульянова, 10	https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_576.42_m_7537660550?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjJnRmgwTTJKYThndHk4eTZhIjt9yNYvhj8AAAA	9 000 000	15 614	576,42	05.12.2025
11	Ивановская обл., Иваново, ул. Кулонковских, 104	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_9957_m_2030630334?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjJLSno1Qkh5ZnZ2RGFvNEk2Ijt9zWOF8j8AAAA	380 000 000	38 164	9957,0	12.12.2025

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

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

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

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

7.5. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Ценообразующие факторы для объектов офисного назначения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ВЫВОД

Анализ рынка предложений свидетельствует о том, что стоимость за 1 кв. м. нежилых помещений и зданий офисного (свободного) назначения может находиться в диапазоне от 13 750 – 89 158 руб., без учета введенных корректировок.

Источники информации, используемые при составлении данного раздела:

<http://www.avito.ru>,

<https://www.cian.ru/>

и др.

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Заключение о наиболее эффективном использовании:

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

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Согласно федеральному закону [1] под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п. 7 ФСО I).

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

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

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

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

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

Дополнительно в федеральном стандарте оценки (ФСО-7) приведено уточнение понятия объекта аналога при оценке объектов недвижимости - «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (п. 4 ФСО V).

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

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

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

Основные этапы процесса оценки (Раздел I ФСО III):

Процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

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

9.2.1. Обзор подходов

Сравнительный подход

Согласно п. 4 ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

Доходный подход

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
 4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход

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

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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

9.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в п. 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

9.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

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

1. Согласно п.24 ФСО V: «*Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения*». Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости), в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении

Объекта оценки.

2. В соответствии с п. 11 ФСО V: *«Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод».*

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

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

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

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

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

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

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

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;

4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

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

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

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

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Выбор объектов-аналогов

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

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

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки используются объекты № 3, 7, 10 как наиболее сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам, таким как: местоположение, площадь объекта, тип объекта.

Выбор объектов-аналогов

Показатели	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_goroda_7695172994?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjE7Jsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOjE7JzSENHRkpsMwWtIM3VZNUNiIjY082MD8AAAA	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g.kineshma_450.8_m_3644088968?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjE7Jsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOjE7JzSENHRkpsMwWtIM3VZNUNiIjY082MD8AAAA	https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_576.42_m_7537660550?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjE7Jsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOjE7JzSENHRkpsMwWtIM3VZNUNiIjY082MD8AAAA
Дата предложения	12.12.2025	16.12.2025	05.12.2025
Тип объекта	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание	Нежилое здание на земельном участке
Адрес	Ивановская обл., Кинешма, ул. имени Ленина, 47	Ивановская обл., Кинешма, Ивановская ул., 8	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволокское городское поселение, Наволоки, ул. Ульянова, 10
Назначение	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Состояние отделки	типовой ремонт	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Техническое состояние	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Цена предложения, руб.	10 500 000	6 378 051	9 000 000
Площадь общая, кв.м	277,0	450,8	576,42
Цена 1 кв.м предложения, руб.	37 906	14 148	15 614

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

Выбор элементов и единиц сравнения

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

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

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;

- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м.

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

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

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

Введение и обоснование шкалы корректировок

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

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

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

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

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

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

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

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

Принимаем корректировку на торг в размере 0,94 для общественных помещений и зданий.

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

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

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

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

Срок ликвидности для офисных помещений и зданий составляет 5 - 23 месяцев (в среднем 9 месяцев). Поскольку объекты-аналоги актуальны на дату оценки, введение корректировок не требуется.

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

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

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

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

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

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

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

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

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Характеристика	условно-удовлетворительное	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Корректировка		0,65 (0,51/0,79)	0,65 (0,51/0,79)	0,65 (0,51/0,79)

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

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

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

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

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

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Характеристика	233,9	277,0	450,8	576,4
Корректировка		1,03	1,12	1,17

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

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

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

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

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

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

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Характеристика	требуется капитального ремонта	типовой ремонт	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта
Корректировка		0,78	0,86	0,86

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

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

СТОИМОСТИ КОМПЛЕКСА НЕДВИЖИМОСТИ НА 01.04.2025 ГОДА

стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

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

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

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

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

Наличие земельного участка:

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

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

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание	Нежилое здание на земельном участке
Цена предложения, руб.	-	10 500 000	6 378 051	9 000 000
Общая площадь объекта	233,9	277,0	450,8	576,42
Стоимость 1 кв.м., рублей	-	37 906	14 148	15 614
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	37 906	14 148	15 614
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	37 906	14 148	15 614
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	37 906	14 148	15 614
Дата продажи	17.12.2025	12.12.2025	16.12.2025	05.12.2025
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	37 906	14 148	15 614
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на уторгование	-	0,940	0,940	0,940
Цена после	-	35 632	13 299	14 677

корректировки, рублей				
Местоположение	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15	Ивановская обл., Кинешма, ул. имени Ленина, 47	Ивановская обл., Кинешма, Ивановская ул., 8	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволоцкое городское поселение, Наволоки, ул. Ульянова, 10
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	35 632	13 299	14 677
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	35 632	13 299	14 677
Назначение/использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	35 632	13 299	14 677
Техническое состояние	условно-удовлетворительное	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Корректировка на техническое состояние	-	0,65	0,65	0,65
Цена после корректировки, рублей	-	23 161	8 644	9 540
Состояние отделки	требует капитального ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Корректировка на техническое состояние	-	0,78	0,86	0,86
Цена после корректировки, рублей	-	18 066	7 434	8 204
Площадь объекта	233,9	277,0	450,8	576,42
Корректировка на площадь	-	1,03	1,12	1,17
Цена после корректировки, рублей	-	18 608	8 326	9 599
Наличие земельного участка	есть	есть	нет	есть
Корректировка на площадь	-	1,00	1,18	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	18 608	9 825	9 599
Весовые коэффициенты	-	1/3	1/3	1/3
Стоимость 1 кв. м, рублей	12 677			
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	2 965 150			
Доля стоимости земельного участка (15%), руб.	444 773			
Стоимость здания без земельного участка, с учетом НДС, руб.	2 520 377			

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В качестве итоговой величины признан результат, определенный в рамках одного подхода, поэтому согласования не требуется. Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки 17.12.2025 г. – составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Величина НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (20%), руб.
Нежилое здание с кадастровым номером: 37:25:040207:14, назначение: нежилое, площадь: 233,9 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15	2 520 377	420 062,83	2 100 314,17
Земельный участок с кадастровым номером: 37:25:040207:1, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения административного здания, площадь 1020 кв.м, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Кинешма, ул. Кривоногова, дом № 15		444 773	
Итого	2 965 150	420 062,83	2 545 087,17

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

* НДС 20% в соответствии с п. 3 ст. 164 НК РФ в ред. от 03.08.2018 N 303-ФЗ.

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Величина НДС (22%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (22%), руб.
Нежилое здание с кадастровым номером: 37:25:040207:14, назначение: нежилое, площадь: 233,9 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15	2 520 377	454 494,21	2 065 882,79
Земельный участок с кадастровым номером: 37:25:040207:1, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения административного здания, площадь 1020 кв.м, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Кинешма, ул. Кривоногова, дом № 15		444 773	
Итого	2 965 150	454 494,21	2 510 655,79

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

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

Оценщик



/Трухмаев В.Ю./

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.12.2025, поступившего на рассмотрение 19.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783959			
Кадастровый номер:	37:25:040207:14		
Номер кадастрового квартала:	37:25:040207		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 24:405:002:000048930; Инвентарный номер 24:405:002:000048930; Условный номер 37:25:040207:0001:24:405:002:000048930		
Местоположение:	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15		
Площадь:	233,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1917		
Кадастровая стоимость, руб.:	2964600,64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:25:040207:1		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0091AA75A5995078C7E40302DF A01279A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	


Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783959			
Кадастровый номер:	37:25:040207:14		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 15.07.2005		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Михова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0091AA75A5995078C7E40302DF A01279A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783959		Кадастровый номер: 37:25:040207:14	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-05/140/2013-002 25.03.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Объект культурного наследия
	дата государственной регистрации:		19.02.2007 00:00:00
	номер государственной регистрации:		37-37-05/028/2007-040
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на время нахождения у Пользователя
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Распоряжение Департамента культуры и культурного наследия Ивановской области, № 70, выдан 18.06.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AA13A599507BC766D3902DF4052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 4

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783959		Кадастровый номер: 37:25:040207:14	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AA13A599507BC766D3902DF4052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783959			
Кадастровый номер:		37:25:040207:14	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 0091AA15A5993078764D3902DEA03239A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</small></p>	
	полное наименование должности	

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.12.2025, поступившего на рассмотрение 19.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 15
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861			
Кадастровый номер:	37:25:040207:1		
Номер кадастрового квартала:	37:25:040207		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, г. Кинешма, ул. Кривоногова, дом № 15.		
Площадь:	1020 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб.:	1495615.8		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:25:040207:14		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения административного здания		
Сведения о кадастровом инженере:	Смирнов Станислав Александрович, дата завершения кадастровых работ: 19.09.2011		
Сведения о лесах, водных объектах и объектах природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

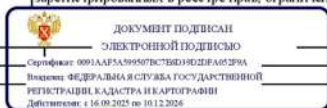
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BC7B6D34022FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 15
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861			
Кадастровый номер:	37:25:040207:1		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 37:25-8.118 от 25.03.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" Статья 5.1. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия 1. В границах территории объекта культурного наследия: 1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелiorативных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия; 2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению, строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды, осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; 3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях., вид/наименование: Территория объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Кривоногова улица. Древний вал Заречья", тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 03.03.2020, номер решения: 16-о, наименование ОГВ/ОМСУ: Комитет Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BC7B6D34022FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 15
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861			
Кадастровый номер:		37:25:040207:1	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома с социальным использованием или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	




Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 15
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861			
Кадастровый номер:		37:25:040207:1	
Получатель выписки:	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 01.02.2016, реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ охранной зоны газораспределительной сети и наложении ограничений (обременений) на входящие в нее земельные участки" от 30.07.2015 № 693 выдан: Департамент управления имуществом Ивановской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 25.03.2020, реквизиты документа-основания: приказ "О включении выявленного объекта культурного наследия «Застройка улицы Кривоногова. Комплекс» (Ивановская область, г. Кинешма, Кривоногова ул., 3, 9, 10, 13, 15, 20) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Кривоногова улица. Древний вал Заречья" от 03.03.2020 № 16-о выдан: Комитет Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 11.10.2021, реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Михова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ			




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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 15
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861			
Кадастровый номер:		37:25:040207:1	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-05/095/2013-793 25.03.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAR3A599507BC7E6D39D2DF8A052F9A Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 15
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861			
Кадастровый номер:		37:25:040207:1	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAR3A599507BC7E6D39D2DF8A052F9A Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 15
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861			
Кадастровый номер:		37:25:040207:1	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Условные обозначения	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 15	
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861							
Кадастровый номер:				37:25:040207:1			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	160°9.5'	23.57	данные отсутствуют	37:25:040207:2	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	159°9.7'	8.52	данные отсутствуют	37:25:040207:2	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	139°23.9'	2.95	данные отсутствуют	37:25:040207:2	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	157°42.7'	8.09	данные отсутствуют	37:25:040207:2	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	249°29.2'	1.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	248°29.0'	24.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	342°58.1'	43.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.1	70°39.8'	22.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 15
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861			
Кадастровый номер:		37:25:040207:1	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-37, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	354235.45	2288231.42	-	0.1
2	354213.28	2288239.42	-	0.1
3	354205.32	2288242.45	-	0.1
4	354203.08	2288244.37	-	0.1
5	354195.59	2288247.44	-	0.1
6	354195.04	2288245.97	-	0.1
7	354186.15	2288233.42	-	0.1
8	354228.13	2288210.56	-	0.1
1	354235.45	2288231.42	-	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AARF5A599807BC7E6D39D2FA052FAA Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 15
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861			
Кадастровый номер:		37:25:040207:1	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
37:25:040207:1/1	154	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ охранной зоны газораспределительной сети и наложении ограничений (обременений) на входящие в нее земельные участки" от 30.07.2015 № 693 выдан: Департамент управления имуществом Ивановской области; Содержание ограничения (обременения): ПРАВИЛА ОХРАНЫ ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ 1.4. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно - гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно - измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погребя, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелкоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям. 15. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 1.4 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями</p>

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AARF5A599807BC7E6D39D2FA052FAA Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 15
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861			
Кадастровый номер:		37:25:040207:1	
37:25:040207:1/2	26	<p>земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ. 16. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14 и 15 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.; Реестровый номер границы: 37.25.2.35</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения в использовании объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории (охранной зоны) объектов электросетевого хозяйства определяется согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 (ред. от 26.08.2013) "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". п.8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). п.10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б)</p>	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A5995907BCE7BFD39D22FA052F9A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		_____ Инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 15
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861			
Кадастровый номер:		37:25:040207:1	
		<p>горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машины и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). п. 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Пра, Реестровый номер границы: 37:25-6.790; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ 0,4кв от ТП №44"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 218020020006</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "О включении выявленного объекта культурного наследия «Застройка улицы Кривоногова. Комплекс» (Ивановская область, г. Кинешма, Кривоногова ул., 3, 9, 10, 13, 15, 20) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Кривоногова улица, Древний вал Заречья" от 03.03.2020 № 16-о выдан: Комитет Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия; Содержание ограничения (обременения): Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" Статья 5.1. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия 1. В границах территории объекта культурного наследия: 1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства, проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных</p>	
Весь			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A5995907BCE7BFD39D22FA052F9A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		_____ Инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 15
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861			
Кадастровый номер:		37:25:040207:1	
	<p>работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия; 2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды, осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; 3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.; Реестровый номер границы: 37:25-8.118; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Кривоногова улца, Древний вал Заречья"; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия</p>		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0091AARF5A599507BC7E6D39D2FA052F9A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</small>		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 15
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861			
Кадастровый номер:		37:25:040207:1	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 37:25:040207:1/1					
Система координат МСК-37, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	354235.45	2288231.42	-	-	0.1
2	354234.48	2288228.66	-	-	-
3	354203.65	2288237.62	-	-	0.1
4	354202.27	2288239.09	-	-	0.1
5	354202.81	2288241.8	-	-	0.1
6	354194.5	2288244.6	-	-	-
7	354195.04	2288245.97	-	-	0.1
8	354195.59	2288247.44	-	-	0.1
9	354203.08	2288244.37	-	-	0.1
10	354205.32	2288242.45	-	-	0.1
11	354206.99	2288241.82	-	-	-
12	354206.7	2288240.88	-	-	0.1
13	354221.85	2288236.33	-	-	-
1	354235.45	2288231.42	-	-	0.1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0091AARF5A599507BC7E6D39D2FA052F9A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</small>		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 15
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783861					
Кадастровый номер:			37:25:040207:1		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 37:25:040207:1/2					
Система координат МСК-37, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		5	
1	2	3	4	5	
1	354220.9	2288236.67	-	-	
2	354217.13	2288238.03	-	-	
3	354214.7	2288232.16	-	-	
4	354218.4	2288230.63	-	-	
1	354220.9	2288236.67	-	-	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AABA.994907BC7B6D3402EFA052F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Ивановский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"
Кинешемское отделение.

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"
по Ивановской области
Кинешемское обособленное подразделение
Приложение № 4
к Единому государственному реестру
объектов градостроительной деятельности
дата: 17.10.2005
инв№: 24.405.002.000048930
исполнитель: Гевушанка В.И.

до 1917г

Т е х н и ч е с к и й п а с п о р т

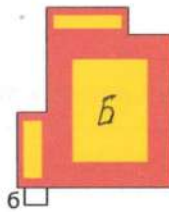
на здание Нежилое здание. Литера Б
(назначение нежилого строения)
район Ивановская область
город (пос.) Кинешма
улица (пер.) Кривоногова д.15

Кадастровый номер : 39:25:040207:0001:24.405.002.000048930

Инвентарный номер объекта 24.405.002.000048930

Технический паспорт составлен
по состоянию на 15 июля 2005г

Вл. д. №13



ул. Нагорная

ул. Кривоногова

	Кинешемское отделение Ивановского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация".		Изм. №
Лист №	План-схема земельного участка. Ивановская обл. г. Кинешма ул. Кривоногова 15		Масштаб 1:500
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
15.07.05		Жирова Т. Н.	<i>Жирова Т. Н.</i>
16.07.05	Проверил бригадир	Кочемина С. С.	<i>Кочемина С. С.</i>

I. Регистрация права собственности

Регистрационный № _____)

Фонд _____

Датирование	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким № выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
2002 2007г.	Муниципальное образование «Городской округ Кинешма»	1. Решение однадцатой сессии Кинешемского городского Совета народных депутатов двадцать первого созыва Ивановской обл. от 28.05.1992г. « О составе объектов муниципальной собственности Кинешемского городского Совета народных депутатов»; 2. Постановление главы администрации городского округа Кинешма от 16.01.2006г. №44п. Свидетельство о государственной регистрации права 37 – АА № 198044 от 19.02.2007г.	В целом	Маникина

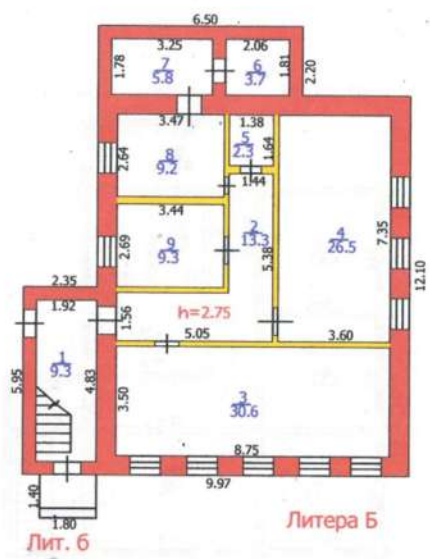
II. Экспликация земельного участка — кв. м

сод. документов	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	
		151.4				

III. Благоустройство здания — кв. м

Номер этажа	Кондиционирование	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электрооснабжение	Лифты (шт.)	
		от ТЭЦ	от групповой квартирной котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые
233.9	233.9	233.9										233.9			

1 этаж



	Кинешенское отделение Ивановского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"		Инв. №
Лист №	План нежилого здания. Ивановская обл. г. Кинешма ул. Кривоногова д.15		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
15.07.05		Жирова Т. Н.	<i>[Signature]</i>
21.02.05	Проверил бригадир	Кочемина С. С.	<i>[Signature]</i>

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

№ Б Год постройки до 1917 кап.р. 1965 Число этажей 2

капитальности IV Вид внутренней отделки простая

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элемента с поправ.	Износ в %	% износа к строен. пр. 2 X гр. 8 100	Текущие изменения износ в %		
								элементы	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундамент	Кирпичный ленточный	Осадка, трещины	7	1	7	75	5.3			
	1-й этаж - кирпичные									
Стены и их наружная отделка	2-ой этаж - бревенчатые, обшитые тесом	Трещины, гниль	22	1	22	75	16.5			
	Деревянные оштукатуренные	трещины								
Перегородки										
Перегородки	чердачное	Деревянное утепленное	6	1	6	70	4.2			
	междуэтажные	Деревянное утепленное								
	надподвальные									
Крыша	Шиферная по деревянным балкам и деревянной обрешетке	трещины отколы	4	1	4	60	2.4			
Полы	Дощатые с покраской частично - линолеум	подгнили разошлись стертость	12	1	12	70	8.4			
Прочие	дверные	Простые								
	оконные	Двойные створные	9	1	9	65	5.9			
Внутренняя отделка	Оштукатурка, покраска	облупления								
	обои		15	1	15	50	7.5			
Санитарно- и электротехнические устр.	отопление	да								
	водопровод	да								
	канализация	да								
	горячее водоснаб.									
	ванны (душ)		удовлетвор							
	электроосвещение	да								
	радио									
	телефон	да								
	вентиляция			11	1	11	60	6.6		
	лифты									
телевидение										
газоснабжение										
Прочие работы	Входная площадка	трещины	14	1	14	70	9.8			
							66.6			

% износа, приведенный к 100 %

Итого: 67% 100 X

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА № 24017
учета нефинансовых активов

форма по ОКУД	КОДЫ
0609215	0609215
Дата открытия картонки	01.01.2019
Дата закрытия картонки	24.12.2024
по Сводному реестру	
по Сводному реестру	
Глава по БК	005
по ОКТМО	24402600
Амортизационная группа	10
Аналитическая группа	10
Номер*	
Учетный номер	КУБА000001537
по ОКЕИ	383
	12.12.2025

Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Кинешемская центральная районная больница"

Бухгалтерия

Департамент здравоохранения Ивановской области

Областной бюджет

Здание новолло (буит)

недвижимое

(недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое, права пользования недвижимым имуществом)

156807, Ивановская область, г.о. Кинешма, г. Кинешма, ул. Красновова, д. 15, Административный корпус

Аммулетки Нина Константиновна з/м

Руб (с точностью до второго десятичного знака)

Дата формирования картонки (по требованию)

1. Сведения о принятии объекта к учету и о выбытии объекта

Инвентарный номер	Номер счета учета	Принятие объекта к учету		Выбытие объекта	
		Дата принятия в учет	Документ-основание	Дата выбытия объекта	Документ-основание
4.12.2019.00002	2	01.01.2019	01.01.2019 000000016	9	10
			Бюджетное поступление ОС и НМА		

2. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертёж	реестровой	Номер (код) объекта (детали)	Дата выпуска изготовления (месяц)	Фактический срок эксплуатации на дату принятия к учету (в месяцах)	Дата ввода в эксплуатацию	Гарантийные обязательства			Учетный номер объекта в инвентарных ведомостях
						наименование	дата	номер	
1	2	мастер №37/25-060/207-14	03.03.1917	1 221	01.04.1917	8	10	11	15

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование объекта	признак компания	наименование	значение	Содержание драгоценных материалов (металлов, камней)				
				детали (объекта)	дополнительного материала	наименование	код по ОКЕИ	количество (масса)
Здание новолло (буит)	2	3	4	5	6	7	8	9
0	0	Сведения кадастрового учета						
0	0	- Кадастровая стоимость	754 211,04					
0	0	- Кадастровый номер	37.25.04/0207-14					
0	0	- Кадастровый номер здания	37.25.04/0207-14					
0	0	- Количество этажей	2					
0	0	- Общая площадь (кв2)	233,9					
0	0	- Это помещение	Да					
0	0	- Вид объекта недвижимости	Здание					
0	0	- Прочие:						
0	0	- Описание 2	Крышолова, 15					
0	0	- Адрес	156807, Ивановская область, г.о. Кинешма, г. Кинешма, ул. Красновова, д. 15					
0	0	- Использование	Не используется					

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

4. Стоимость объекта, изменение стоимости объекта, начисление амортизации

Первоначальная стоимость	Изменение первоначальной (балансовой) стоимости объекта	Документ-основание	Срок полезного использования	Балансовая стоимость	Дата	метод начисления	Сумма начисленного амортизации на дату	Остаточная стоимость

форма 0609215 с. 2

статья	наименование	номер	дата	сумма	численность	магнитная запись (в месяцах)	магнитная запись (в месяцах)	принятая в учет	формирование начисления	месячная	годовая	наименование	начало начисления	окончание начисления	принятая в учет	формирование начисления		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
754 211,04				754 211,04	-621			754 211,04	01.01.2019	01.01.2019		Линейный	01.01.2019					0,00

СПРАВочно. Срок фактической эксплуатации на дату формирования инвентарной карточки (в месяцах) 1 304

5. Информация о начисленной амортизации

Параметры (балансовый остаток)	Метод начисления амортизации	Амортизация в месяц	Сумма начисленной амортизации		Остаточная стоимость
			за месяц	всего	
1	2	3	4	5	6
754 211,04			0,00	754 211,04	0,00
Итого по годам:			к	0,00	0,00

6. Информация о начисленном обесценении

Дата начисления обесценения		Сумма начисленного обесценения	
1	2	3	4
		0,00	0,00
Итого:		0,00	0,00

7. Сведения об ограничении (обременении) объекта (части)

наименование объекта (части)	наименование единицы измерения	значение	Вид ограничения (обременения)	Период ограничения (обременения)			Документ-основание регистрации ограничения (обременения)	Документ-основание ограничения (обременения)	Сведения о лице, в пользу которого установлено ограничение (обременение)						
				дата начала	дата окончания	срок (в месяцах)			номер	дата	наименование	ОГРН (ОГРНИП)	ИНН	КПП	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

форма 0503215 с. 3

8. Сведения о прокладном ремонте, достройке, реконструкции, модернизации

Наименование объекта (части)	Вид работ	идентификатор контракта	наименование	дата	номер	Документ-основание		Сумма затрат на прокладные работы из них по источникам финансирования обеспечения за счет целевых трансфертов	принятое общество		
						наименование	дата			основной деятельности	наименование
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

9. Сведения о внутреннем перемещении объекта

дата	накладная номер	до перемещения	местонахождение объекта	после перемещения	принятое общество
01.07.2019	00000016	3	Административный корпус	4	Олег Николас Антоньевич
19.07.2024	000000214	3	Административный корпус	4	Людмила Виктор Витальевна
11.10.2024	000000344	3	Административный корпус	4	Анастасия Нина Константиновна

10. Сведения о консервации (расконсервации) объекта

Принята консервация объекта	дата	номер	Причина расконсервации объекта	дата	номер	Дата окончания консервации	Акт о расконсервации объекта	ответственное лицо
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Приложение № _____ (наименование документа)

Приложение № _____ (наименование документа)

Ответственный исполнитель бухгалтерской службы _____ (подпись)

О. Н. Корсакина (подпись)

8-49331-5-57-05 (номер контактного телефона)

mscbb@yandex.ru (электронный адрес)

44 18 20 46

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

по использованию и содержанию недвижимого памятника истории и культуры
от «9» апреля 2007 года № 37/07-171

«Жилой дом»

(наименование памятника истории и культуры)

Выявленный объект культурного наследия.

(категория историко-культурного значения, № постановления)

Россия, Ивановская область, город Кинешма, улица Кривоногова, дом № 15
(адрес памятника истории и культуры)

Муниципальное учреждение здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница», в лице главного врача Аминова Александра Зиновьевича (распоряжение главы администрации городского округа Кинешма от 15.03.2007 г. № 20), действующего на основании Устава; свидетельство о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица серии МУ № 04047 от 21.08.1995 г., изменения от 15.03.2002 г. № 36-02; свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица серии 37 № 0006915 от 31.08.1999 г.; свидетельство о внесении записи в ЕГР юридических лиц серии 37 № 000719055 от 10.11.2002 г.; Постановление главы администрации городского округа Кинешма № 534п от 01.03.2007 г. «О закреплении на праве оперативного управления» нежилого здания (литер Б) общей площадью – 233,9 кв.м., этажность - два, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Кривоногова, д. 15 (далее – «Пользователь»)
(подпись, печать, пропустившиеся в документе)

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года № 73 - ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136 – ФЗ, «Положением об охране и использовании памятников истории и культуры», утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 16 сентября 1982 года № 865, «Положением о подготовке и выполнении охранных обязательств при приватизации объектов культурного наследия», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 декабря 2002 года № 894 и «Инструкцией о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры», утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 13 мая 1986 года № 203.

I. «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ» ОБЯЗУЕТСЯ

1. Принимать меры к обеспечению сохранности памятника истории и культуры либо его части в соответствии с условиями, определяемыми комитетом Ивановской области по культуре (далее – «Госорган») и изложенными в настоящем охранном обязательстве (далее – «Обязательство»).
2. Принимать меры к обеспечению сохранности особенностей объекта культурного наследия (далее – «Предмет охраны»), указанных во вкладыше к паспорту на недвижимый памятник истории и культуры.
3. Производить работы по сохранению памятника истории и культуры либо его части только в случаях и порядке установленных действующим законодательством.
4. Использовать памятник истории и культуры в объеме, обеспечивающем его сохранность.
5. Осуществлять мероприятия по популяризации принадлежащего ему объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), в том числе финансировать мероприятия по установке информационных надписей (мемориальных досок), в порядке установленном действующим законодательством.
6. Не устанавливать технические средства (кондиционеры, мониторы и т.д.), вывески, рекламу, растяжки и другие элементы, препятствующие восприятию объекта культурного наследия без согласования «Госоргана», основанного на заключении архитектора-реставратора. Подготовка заключения архитектора-реставратора осуществляется за счет средств «Пользователя».
7. При отчуждении данного недвижимого имущества уведомить об этом «Госорган», в целях внесения изменений в учетную документацию.

II. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

1. Не допускать изменения «Предмета охраны» используемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) либо его части.
2. Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) используется «Пользователем» с обязательным выполнением следующих требований:

- 2.1. обеспечение неизменности облика и интерьера объекта культурного наследия в соответствии с «Предметом охраны» данного объекта;
- 2.2. обеспечение режима содержания земель историко-культурного назначения;
3. Беспрепятственно допускать представителей «Госоргана» для контроля за исполнением условий «Обязательства» и состоянием «Предмета охраны» памятника истории и культуры, а так же научного обследования. Предоставлять «Госоргану» необходимые документы и иную информацию, относящуюся к предмету проверки (контроля).
4. Извещать «Госоргана» о всяком повреждении, аварии нанесшем ущерб памятнику истории и культуры и «Предмету охраны», своевременно принимать меры против дальнейшего разрушения или повреждения и по приведению в надлежащее техническое состояние, в порядке установленном действующим законодательством Российской Федерации.
5. Не использовать недвижимый памятник истории и культуры:
 - 5.1. под склад, производство огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, а также иными производствами имеющими неблагоприятное воздействие (динамическое, вибрационное) на памятник истории и культуры;
 - 5.2. под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно - влажностным режимом (ТВР) и применением химически активных веществ.
6. Содержать недвижимый памятник истории и культуры и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке.
7. Мероприятия по обеспечению сохранности памятника истории и культуры, предусмотренные настоящим «Обязательством», осуществляются за счёт «Пользователя» недвижимого памятника истории и культуры.
8. При сдаче в аренду памятника истории и культуры либо его части «Пользователь» обязан согласовать договор аренды с «Госорганом» независимо от срока его сдачи.

III. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ УСЛОВИЙ ОХРАННОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

1. В случае выявления нарушений условий «Обязательства», «Госорган» направляет «Пользователю» памятника истории и культуры предписание об устранении нарушений условий «Обязательства», а в случае неустранения в установленный срок, «Госорган» обращается в суд с иском о понуждении выполнять условия обязательства в натуре и (или) о взыскании с него убытков, причинённых его действием (бездействием).
2. В случае обнаружения «Госорганом» самовольных перестроек и (или) переделок, искажающих первоначальный вид недвижимого памятника истории и культуры и (или) его интерьер, его территорию и (или) зону охраны, таковые должны быть немедленно устранены за счёт «Пользователя» памятника истории и культуры в срок, определяемый предписанием «Госоргана».
3. За нарушение условий «Обязательства» должностные лица, физические и юридические лица несут уголовную, административную и иную юридическую ответственность в соответствии с законодательством.
4. Лица, причинившие вред объекту культурного наследия, обязаны возместить стоимость восстановительных работ, а лица, причинившие вред объекту археологического наследия, - стоимость мероприятий, необходимых для его сохранения, указанных в статье №10 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и определенные СЦНПР-91, утвержденного Приказом Минкультуры СССР от 05.11.1990 № 321, что не освобождает данных лиц от административной и уголовной ответственности, предусмотренной за совершение таких действий.

IV. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

1. Настоящее «Обязательство» прекращает своё действие в случае перехода права пользования на памятник истории и культуры либо его часть к другому лицу или в случае исключения объекта из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или списка выявленных объектов культурного наследия.
2. Настоящее «Обязательство» составлено в 3^х экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу: один из них находится в архиве «Госоргана», второй направляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, третий остается у «Пользователя» памятника истории и культуры.
3. В случае обнаружения в процессе работ по сохранению внутреннего интерьера или внешнего облика памятника истории и культуры и (или) на его территории иных ранее не известных археологических объектов или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, «Пользователь» обязан незамедлительно направить письменное сообщение (уведомление) о них в «Госоргана».
4. В приложении к «Обязательству»: копия паспорта на памятник истории и культуры (на выявленный объект культурного наследия - учетная карточка), вкладыв в паспорт («Предмет охраны»), перечень организаций имеющих лицензию на работы (проектные, производственные) в отношении памятников истории и культуры, акт технического состояния (АТС). Указанные в настоящем пункте документы выдаются на каждый самостоятельный объект культурного наследия или выявленный объект культурного наследия независимо от типологической принадлежности.

культурного наследия или выявленный объект культурного наследия независимо от типологической принадлежности. Исполнитель документов (специалист «Госоргана») несет персональную (личную) ответственность за качество, своевременность и полноту сведений указанных в документах.

5. АТС содержит требования по выполнению мероприятий направленных на сохранение памятника истории и культуры, которые являются обязательными для исполнения «Пользователем». «Пользователь» обязан проинформировать «Госорган» о выполнении мероприятий, указанных в АТС, за 6 (шесть) месяцев до истечения срока, отмеченного в АТС. Сведения, представляемые «Пользователем» в подтверждение выполнения условий «Обязательства» и АТС, должны быть полными и достоверными с приложением необходимой документации, подтверждающей проведение соответствующих работ, их объем, характеристики применяемых материалов, технологий и методик, а также иные сведения, относящиеся к выполнению условий «Обязательства» и АТС.

6. В случае разногласий между «Пользователем» и «Госорганом», а также с целью определения степени соответствия проектной документации и производственных работ нормативным требованиям к сохранению объекта культурного наследия может быть назначена экспертиза. Расходы на проведение экспертизы и исследований, осуществляет «Пользователь».

7. Ответственность за соблюдение установленных настоящим «Обязательством» порядка и условий сохранности и использования памятника истории и культуры возлагается на «Пользователя» недвижимого памятника истории и культуры.

8. «Пользователь» обязуется использовать данный памятник истории и культуры только под **медицинские цели**.

9. Интересы «Госоргана» представляет и.о. руководителя «Госоргана» Э.А. Гуревич.

Юридический адрес «Госоргана»: г. Иваново, пр. Ленина, д. 16;

Юридический адрес «Пользователя»: Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Нагорная, д. 18;

«ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ»



«ГОСОРГАН»


(подпись)



Акт
технического состояния памятника истории и культуры
№ 37/07-171 от 9 февраля 2007 года

Мы, нижеподписавшиеся, представители комитета Ивановской области по культуре: специалист эксперт отдела охраны объектов культурного наследия Колчина Ю.А. и старший специалист 3 разряда отдела Полянина Е.Ю., с одной стороны, и представитель

(должность, фамилия, имя, отчество)

«Пользователя» данного имущества, в лице главного врача Аминодова Александра Зиновьевича (распоряжение № 20 от 15.03.2007 г.), с другой стороны, составили настоящий акт в том, что сего числа нами произведен технический осмотр памятника истории и культуры:

(наименование пользователя/собственника)

«Жилой дом»

(наименование памятника истории и культуры)

Россия, Ивановская область, город Кинешма, улица Кривоногова, дом № 15

(адрес памятника истории и культуры)

Выявленный объект культурного наследия

(категория историко-культурного значения)

I. Техническое состояние памятника истории и культуры

1. Общее состояние памятника истории и культуры (краткие исторические сведения): Здание построено в конце 19 – начале 20 века. Расположен на угловом участке при пересечении с ул. Нагорной. Двухэтажное каменно-деревянное здание. Характерный пример застройки города периода эклектики.

(справка о датах и истории сооружения)

2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов памятника истории и культуры:

- а) общее состояние: удовлетворительное;
- б) фундамент: из красного кирпича, ленточный, состояние удовлетворительное;
- в) цоколи и отмостка около них: цоколь из красного кирпича, неоштукатурен, окрашен, происходит выкрашивание кирпича, требует реставрации; отмостка асфальтовая, частично отсутствует, требует восстановления, состояние удовлетворительное;
- г) стены: цокольный этаж из красного кирпича, неоштукатурен, окрашен, выкрашивание кирпича, осыпание красочного слоя, требуют реставрации; второй этаж – рублен в обло и обшит тесом состояние удовлетворительное;
- д) крыша (стропила, обрешетка, кровли, водосточные желоба и трубы): крыша вальмовая, шиферная; водосточные желоба и трубы отсутствуют, требуют восстановления;
- е) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;
- ж) декоративное внешнее убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): окна прямоугольные, украшены наличниками с пропиленной и накладной резьбой, в верхней части дугообразный изгиб с плечиками по сторонам; нижние окна с лучковыми перемычками, завершены броками с сухариками;

3. Состояние внутренних архитектурно - конструктивных и декоративных элементов памятника истории и культуры:

- а) общее состояние: неудовлетворительное;
- б) перекрытия (плоские, сводчатые): плоские, состояние неудовлетворительное;
- в) полы: наличие разрушений дощатого покрытия, состояние неудовлетворительное;
- г) стены, их состояние, связи: окрашены, отслоение красочного слоя, поражены гнилью, состояние неудовлетворительное;
- д) столбы, колонны: отсутствуют;
- е) двери и окна: дверь входная железная, остальные деревянные, окна – деревянные, состояние неудовлетворительное;
- з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: отсутствуют;

4. Живопись (монументальная и станковая): отсутствует;

5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.) отсутствуют;

б. Сад, парк, двор, ворота и ограда: отсутствуют

II. План ремонтно-реставрационных работ

В целях сохранения памятника и создания нормальных условий его использования «Пользователь» обязан провести следующие работы:

№ п/п	Наименование исследовательской, проектно-сметной документации и производственных работ	Сроки исполнения	Примечание
1	Получение разрешения на изучение объекта	2007 г.	
2	Согласование проектно-сметной документации	2007 г.	
3	Получение разрешения на ремонтно-реставрационные работы	2007 г.	
4	Полный комплекс ремонтно-реставрационных работ по восстановлению наружного и внутреннего интерьера памятника истории и культуры	2008 г.	

Примечание: Проектирование и производство работ разрешается только при наличии согласованной документации «Госорганом»

III. Особые условия использования памятника истории и культуры

1. Здание памятника может быть использовано «Пользователем» с соблюдением условий, предусмотренных Федеральным Законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73 - ФЗ, «Положением об охране и использовании памятников истории и культуры», утвержденным постановлением СМ СССР от 16.09.1982 г. № 865, «Положением о подготовке и выполнении охранных обязательств при приватизации объектов культурного наследия», утвержденным Постановлением правительства Российской Федерации от 16.12.2002 г. № 894 и «Инструкцией о порядке учета, обеспечения сохранности, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры», утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 13.05.1986 г. № 203.

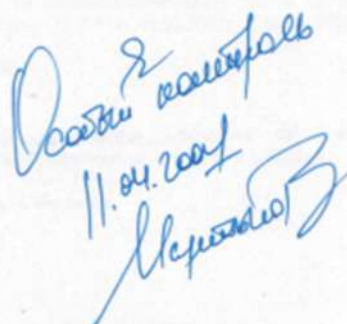
2. Копии материалов обследований, обмеров, фиксации, проектов заключений, отчетов, исполняемые проектными организациями или мастерскими реставрации памятников по заказу «Пользователя», по мере их изготовления, передаются «Пользователем» «Госоргану» в 30-дневный срок после их получения, безвозмездно.




(подпись) Аминов А.З.

(подпись) Колчина Ю.А.

(подпись) Полягина Е.Ю.


Олег Кошов
11.04.2007
Иванов

Вкладыш
к паспорту памятника
истории и культуры
от 30 апреля 1988 года

«Жилой дом»

(наименование памятника истории и культуры)

Адрес: Россия, Ивановская область, город Кинешма, улица Кривоногова, дом № 15/1
(адресный признак памятника истории и культуры)

Выявленный объект культурного наследия, входящий в застройку района Заречье
(категория историко-культурного значения, № постановления)

Особенности объекта культурного наследия (предмет охраны):

- **Объемно-пространственная структура объекта культурного наследия:** прямоугольный объем (план), этажность (два);
- **Конструктивные особенности:** материал(кирпич, дерево); форма кровли (многоскатная)
- **Внешнее декоративное устройство:** второй этаж (тесовые пилястры, деревянные фигурные филенки); окна цокольного этажа прямоугольные (лучковые перемычки, бровки с сухариками); оконные проемы второго этажа (прямоугольная форма наличников, дугообразный изгиб с плечиками, пропильная резьба).

Подготовил: старший специалист 3 разряда отдела охраны объектов культурного наследия

Полянина Е.Ю. _____ 9 апреля 2007 года





Комитет Ивановской области
по государственной охране объектов
культурного наследия

(наименование исполнительного органа
государственной власти Ивановской области)

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

« 12 » 08 2024 г.

Регистрационный № 241900152

КОМИТЕТ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

П Р И К А З

« 12 » 08 2024

г. Иваново

№ 152-0

О внесении изменений в приказ комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 03.03.2020 № 16-о «О включении выявленного объекта культурного наследия «Застройка улицы Кривоногова. Комплекс» (Ивановская область, г. Кинешма, Кривоногова ул., 3, 9, 10, 13, 15, 20) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Кривоногова улица. Древний вал Заречья» (Ивановская область, г. Кинешма, Кривоногова ул.)»

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Ивановской области от 13.07.2007 № 105-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ивановской области» в целях устранения технических ошибок, приведения правового акта в соответствие с нормами действующего законодательства п р и к а з ы в а ю:

1. Внести в приказ комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 03.03.2020 № 16-о «О включении выявленного объекта культурного наследия «Застройка улицы Кривоногова. Комплекс» (Ивановская область, г. Кинешма, Кривоногова ул., 3, 9, 10, 13, 15, 20) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Кривоногова улица.

Древний вал Заречья» (Ивановская область, г. Кинешма, Кривоногова ул.)»
следующие изменения:

1.1. В наименовании приказа, пунктах 1, 2 приказа, в наименованиях разделов приложения к приказу слова «Кривоногова улица. Древний вал Заречья» заменить словами «Кривоногова улица. Древний вал Заречья», конец XIX в. – середина XX в.».

1.2. Пункт 3 приказа признать утратившим силу.

2. Отделу государственного надзора и учета объектов культурного наследия комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия уведомить заинтересованных лиц о принятии настоящего приказа.

Председатель комитета
Ивановской области по
государственной охране
объектов культурного наследия



А.А. Макаров



**КОМИТЕТ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

П Р И К А З

«03» 03 2020

г. Иваново

№ 16-0

О включении выявленного объекта культурного наследия «Застройка улицы Кривоногова. Комплекс» (Ивановская область, г. Кинешма, Кривоногова ул., 3, 9, 10, 13, 15, 20) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Кривоногова улица. Древний вал Заречья» (Ивановская область, г. Кинешма, Кривоногова ул.)

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», результатами, полученными при проведении государственной историко-культурной экспертизы,

п р и к а з ы в а ю:

1. Включить выявленный объект культурного наследия «Застройка улицы Кривоногова. Комплекс» (Ивановская область, г. Кинешма, Кривоногова ул., 3, 9, 10, 13, 15, 20) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Кривоногова улица. Древний вал Заречья» (Ивановская область, г. Кинешма, Кривоногова ул.) (вид – достопримечательное место).

2. Утвердить границы территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Кривоногова улица. Древний вал Заречья» (Ивановская область, г. Кинешма, Кривоногова ул.) согласно приложению к настоящему приказу.

3. Отделу государственного надзора и учета объектов культурного наследия комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия:

провести мероприятия по регистрации объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Кривоногова улица. Древний вал Заречья» (Ивановская область, г. Кинешма, Кривоногова ул.) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории

и культуры) народов Российской Федерации, в том числе направить настоящий приказ в Министерство культуры Российской Федерации;

уведомить собственников или иных законных владельцев объекта, указанного в настоящем приказе, о принятом решении не позднее 3 рабочих дней со дня подписания настоящего приказа.

**Председатель комитета
Ивановской области по
государственной охране
объектов культурного наследия**



А.С. Рожкова


Границы

территории объекта культурного наследия местного (муниципального)
значения «Кривоногова улица. Древний вал Заречья» (Ивановская область,
г. Кинешма, Кривоногова ул.)

(Масштаб 1:2000)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

 - граница территории объекта культурного наследия

Координаты

характерных (поворотных) точек границы территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Кривоногова улица. Древний вал Заречья» (Ивановская область, г. Кинешма, Кривоногова ул.)

Система координат местная

Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-600.88	1015.60
2	-638.10	1044.38
3	-664.58	1114.01
4	-684.47	1120.59
5	-697.00	1090.00
6	-721.38	1090.22
7	-727.74	1069.08
8	-729.69	1063.43
9	-733.09	1053.76
10	-736.07	1046.63
11	-742.37	1026.44
12	-747.68	1008.54
13	-749.30	1004.06
14	-750.46	1004.34
15	-754.08	991.37
16	-752.88	990.88
17	-754.77	986.15
18	-755.31	984.67
19	-764.01	962.05
20	-721.92	949.54
21	-653.14	939.93
22	-644.93	939.09
23	-644.19	945.09
24	-632.79	944.90
25	-630.59	963.35
26	-616.86	962.04
27	-614.56	970.70
28	-609.11	990.31
29	-605.48	1001.39
30	-603.74	1006.72
31	-602.51	1010.55
32	-601.64	1013.25
1	-600.88	1015.60

Приложение Б Информация об объектах – аналогах

avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_goroda_7695172994?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjE7czoxOiJ4JitjOjE2OjzSENHRkpsMwWtIM3VZNUNiJt9Yo82MD8AAAA

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Промы > Здание

Здание в центре города

10 500 000 ₽ за всё

37 906 ₽ за м²

История цены

Показать телефон
в 935 300-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АН "Этажи Кинешма"



Компания

Надежный партнер

42 объекта в работе

9 лет на Авито

Галина
Контактное лицо



О здании

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Отдельный вход: есть

Отопление: автономное

Общая площадь: 277 м²

Тип сделки: продажа

avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_goroda_7695172994?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjE7czoxOiJ4JitjOjE2OjzSENHRkpsMwWtIM3VZNUNiJt9Yo82MD8AAAA

Расположение

Ивановская обл., Кинешма, ул. имени Глинки, 47

Скрыть карту

10 500 000 ₽ за всё

37 906 ₽ за м²

История цены

Показать телефон
в 935 300-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АН "Этажи Кинешма"

Компания

Надежный партнер

42 объекта в работе

9 лет на Авито

Галина
Контактное лицо

Описание

Продается отдельно стоящее здание в Центре города (действующее здание офиса Банка) / Продается с последующей арендой первого этажа !!! Реальное вложение денег и пассивный стабильный доход. Активный пешеходный и автомобильный трафик. Здание 2-х этажное, плюс цокольный этаж, с земельным участком 3.6 сот. (земля в собственности). Паровая вода, центральная дорога и проезд за здание - выходы тротуарной плиткой. Коммуникации: вода, канализация - центральные, отопление - ИГС, электричество - путь охраны, пожарная сигнализация, видеонаблюдение внутри и снаружи.

Здание в отличном состоянии как внутри, так и снаружи. Оена ГПХ, крыш профлист.

1 этаж (60 квм) - операционный зал

2 этаж (110 квм) - холл, 5 кабинетов, комната с санузлом

Цокольный этаж (60 квм) - 4 помещения.

обмен не рассматривается!!!

О здании

Готовность к эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: Бизнес-центр

№ 7695172994 - 12 декабря в 16:42 - 2769 просмотров (16 отзывов) Показать фото

https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_goroda_7695172994?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjE7czoxOiJ4JitjOjE2OjzSENHRkpsMwWtIM3VZNUNiJt9Yo82MD8AAAA


avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g.kineshma_450.8_m_3644088968?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5Jjt0E7czoxOU4jtzOjE2OjUzSENHRkpsMwIIM3VZNUjIt9Yo8...

Главная > Продажи > Помещение свободного назначения

Нежилое здание в г.Кинешма, 450.8 м²

6 378 051 Р за всё
16 148 Р за м²
История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Показать телефон в 888 xxx-xx-xx

Написать сообщение Отправить сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"
Компания

Надзорный партнер 58 объектов в работе Документы проверены

Константин
Контактное лицо

О помещении

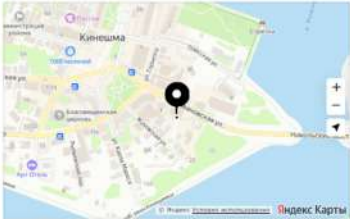
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 450.8 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g.kineshma_450.8_m_3644088968?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5Jjt0E7czoxOU4jtzOjE2OjUzSENHRkpsMwIIM3VZNUjIt9Yo8...

Ивановская обл., Кинешма, Ивановская ул., 8

Расположение



6 378 051 Р за всё
16 148 Р за м²
История цены

Показать телефон в 888 xxx-xx-xx

Написать сообщение Отправить сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"
Компания

Надзорный партнер 58 объектов в работе Документы проверены

Константин
Контактное лицо

Описание

Продается отдельно стоящее двухэтажное нежилое здание. Здание расположено на земельном участке площадью 877 кв. м., который находится в аренде у Администрации. Состояние - хорошее. После продажи помещений ПАО СК "Росгосстрах" планирует заключение долгосрочного (на 5 лет) договора аренды части помещений на 2-м этаже - комн. №21 площадью 43,9 кв. м., комн. №22 площадью 26,7 кв. м., комн. №23 площадью 10,2 кв. м., комн. №37 площадью 24,9 кв. м., комн. №24 площадью 16,8 кв. м., комн. №25 площадью 8,2 кв. м., и комн. №26 площадью 16,2 кв. м., общей площадью 145,9 кв. м. по ставке 500 руб./1 кв. м. мес., включая коммунальные услуги. Непрофильный актив ПАО СК "Росгосстрах".

О здании

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

№3644088968, 16 декабря в 09:44, 5058 просмотров (16 сообщений) Показать фото

https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g.kineshma_450.8_m_3644088968?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5Jjt0E7czoxOU4jtzOjE2OjUzSENHRkpsMwIIM3VZNUjIt9Yo82MD8AAAA

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Продам здание, 576.42 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 576.42 м²

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

9 000 000 Р за всё

15 614 Р за м²
История цены

Показать телефон
в 356.333.33.33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Недвижимость
Ростелеком

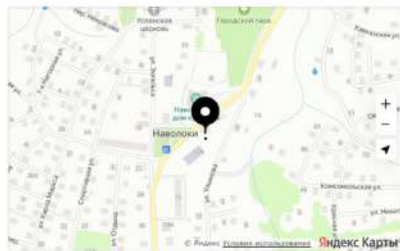
Компания

Надёжный партнёр
1 970 объектов в работе
10 лет на Авито

Людмила Владимировна
Контактное лицо

Расположение

Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволокское городское поселение, Наволоки, ул. Ульянова, 10



Описание

Предлагаются к продаже объекты недвижимости:

- Отдельно стоящее нежилое двухэтажное здание общей площадью 508,00 кв. м., кадастровый номер 37.07.010302.53;
- Нежилое строение (сарай) общей площадью 68,42 кв. м., кадастровый номер 37.07.010302.210.

Объекты расположены на земельном участке общей площадью 841,00 кв. м. (в собственности), с кадастровым номером 37.07.010302.337, по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, г. Наволоки, ул. Ульянова, д. 10.

Основные характеристики здания:
Год постройки: 1970
Этажность: 2-этажное + подвал
Фундамент: ж/б блоки; стены: кирпич
Инженерные коммуникации: отопление / водоснабжение: центральное.

Основные характеристики нежилого строения (сарай):
Год постройки: 1970
Этажность: одноэтажное
Фундамент: кирпично-ленточный; стены: кирпич; кровля: шифер.

9 000 000 Р за всё

15 614 Р за м²
История цены

Показать телефон
в 356.333.33.33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Недвижимость
Ростелеком

Компания

Надёжный партнёр
1 970 объектов в работе
10 лет на Авито

Людмила Владимировна
Контактное лицо

avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_576.42_m_7537660550?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBvYy9yaXR5IjtiOjE7czoxOU4lJtzOjE2OjInRmgwTTJKYTndHk4eTZhjt9yNyvhj8AAAA

Объекты расположены в центре города на первой линии. Хорошая транспортная доступность, остановка общественного транспорта в 80м. Социальная инфраструктура вблизи объектов развита хорошо (администрация города, детский сад, магазины, дом культуры, почтовое отделение и т.п.).

Земельный участок: площадь 841,00 кв.м., кадастровый номер 37-07-010302-337, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение Наваолокского отделения связи. Предположительное использование: производство, склады, арендный бизнес, офисы.

Продается от собственника – ПАО "Ростелеком". Юридическая чистота сделки гарантирована.

Цена указана с учетом НДС 20%. Предложение не является публичной офертой. Стоимость может быть уточнена после завершения всех необходимых внутрикорпоративных процедур.

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

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

№ 7537660550 · 5 декабря в 12:14 · 855 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

9 000 000 Р за всё
15 614 Р за м²
История цены

Показать телефон
в 916 000.000.000

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком
Компания

Надежный партнер · 1 970 объектов в работе · 10 лет на Авито

Людмила Владимировна

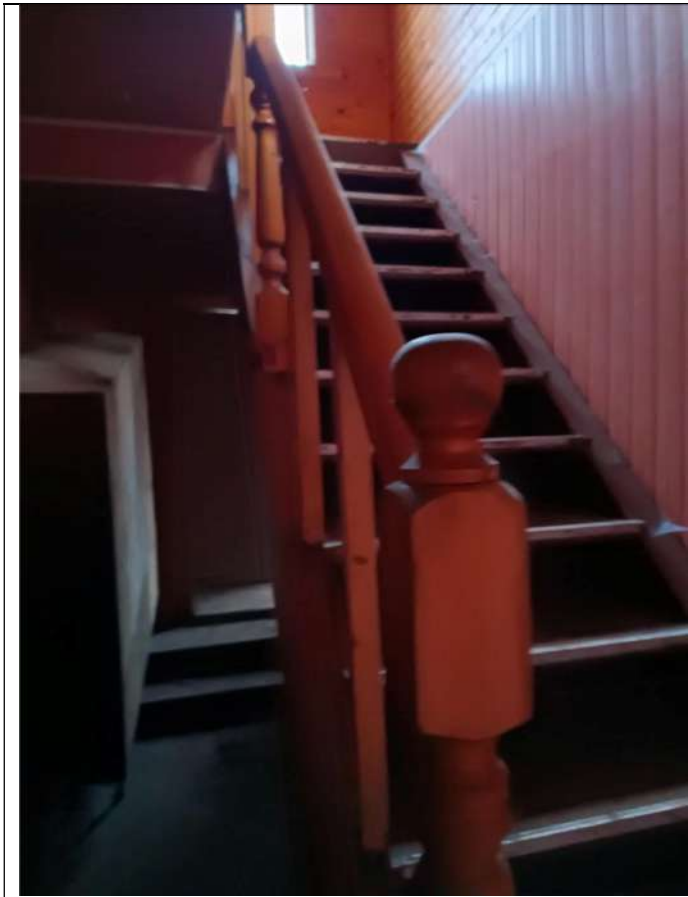
https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_576.42_m_7537660550?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBvYy9yaXR5IjtiOjE7czoxOU4lJtzOjE2OjInRmgwTTJKYTndHk4eTZhjt9yNyvhj8AAAA

Приложение В Фотографии объекта оценки













САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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

тел/факс: 8-900-500-61-81
E-mail: ro.rao@yandex.ru
www.ro-rao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Трухмаева Валда Юрьевича

(Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя организации)

о том, что **Трухмаев Валда Юрьевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«05» августа 2020 года за регистрационным номером № 01215.

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 008600-1 от 04.04.2018, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих
кадров".

- «оценка движимого имущества» № 007557-2 от 29.03.2018, выданный
ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров".

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

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

Дата составления выписки «05» августа 2020г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 августа 2020г.
дата выдачи свидетельства

№ 01273
номер свидетельства

**Трухмаев
Вадим Юрьевич**

ИНН 583605042327

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

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства в СРО Свидетельство действует в пользу члена СРО РАО по адресу:
г. Красноярск, ул. Адылбекский набережник, д.18







31624983

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

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «18» сентября 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

Трухмаев Вадим Юрьевич
Дата рождения 23.11.1983
ИНН: 583605042327
Паспорт серия 5604 номер 423131
Выдан ОВД Ленинского района г. Пензы 08.12.2004

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/2c4/2c48bc19ff1c1c9a6be25fed466a0af.pdf>

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

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

Период страхования

С «27» октября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «26» октября 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

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

Лимит ответственности

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

Страховая премия

16 500,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «27» октября 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
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
Аппатова Ирина Анатольевна



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



Правила страхования оценщиков



32045961

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

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

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" 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: 3010181020000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ООО «ПЦСЭ» 440000, ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПЕНЗА, УЛ МОСКОВСКАЯ, ВЛД. 107, офис 6 ИНН: 5835075100 КПП: 583501001 ОГРН: 1085835000349
<p>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/3c4/3c48bc19ff1c1c9a8be25fedd66a0af.pdf</p> <p>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.</p> <p>Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:</p> <ul style="list-style-type: none">• подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;• подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;• подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;• согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;• дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.	
Период страхования	С «15» ноября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «14» ноября 2026 г. (Период страхования) Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «15» ноября 2019г.
Страховая сумма	100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	22 000,00 (Двадцать две тысячи и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «15» ноября 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. 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
Аплатова 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