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

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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № Р26/174

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	**- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:700, назначение: нежилое, площадь: 616,6 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 28;** **- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:701, назначение: нежилое, площадь: 14,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28;** **- Сооружение теплотрасса, кадастровый номер: 37:20:041758:1589, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 154 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, Фабричная 1-я ул., д. 28;** **- Сооружение канализация, кадастровый номер: 37:20:041758:1588, назначение: 10.3. сооружения канализации, протяженность 5 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28;** **- Сооружение газораспределительная система газификации котельной и теплоснабжения, кадастровый номер: 37:20:041758:881, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 30 м., местоположение: Ивановская обл., р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, к дому 28;** **- Сооружение водопровод, кадастровый номер: 37:20:011401:340, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 41 м., местоположение: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28;** **- Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:177, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг - 3.1.1, площадь 311 кв.м, адрес: Ивановская обл, р-н Шуйский, п Колобово, ул 1-я Фабричная, дом 28;** **- Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:178, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: общественное использование объектов капитального строительства - 3.0, площадь 3559 кв.м, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д 28**
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	**20.08.2026 г.**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	**20.08.2026 г.**

г. Пенза 2026 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
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ....7
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ....7
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ....7
СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА....9
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ....9
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....10
5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ....11
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ....11
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....11
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....11
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ....14
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....14
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТЯБРЬ 2025 ГОДА. **....14**
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ....26
7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 27
7.4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ....28
7.5. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ....29
8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....30
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....31
9.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ....31
9.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ....32
9.2.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ....32
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД....32
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД....32
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД....33
9.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ....33
9.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ....33
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА....34
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....72
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ....73
13. ПРИЛОЖЕНИЯ....73

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 **20.08.2026 г.** и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» (ФЗ №135 от 29.07.98 г с изменениями), а также Федеральных стандартов оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО -7, ФСО-10).

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. В процессе проведения расчетов, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа, с применением существующих методик, получены результаты: **Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 20.08.2026 г. – составляет:**

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Величина НДС (22 %), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (22 %), руб.
Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:700, назначение: нежилое, площадь: 616,6 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 28	**3 928 204**	**708 364,66**	**3 219 839,34**
Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:701, назначение: нежилое, площадь: 14,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28	**84 369**	**15 214,08**	**69 154,92**
Сооружение теплотрасса, кадастровый номер: 37:20:041758:1589, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 154 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, Фабричная 1-я ул., д. 28	**216 050**	**38 959,84**	**177 090,16**
Сооружение канализация, кадастровый номер: 37:20:041758:1588, назначение: 10.3. сооружения канализации, протяженность 5 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28	**12 295**	**2 217,13**	**10 077,87**
Сооружение газораспределительная система газификации котельной и теплоснабжения, кадастровый номер: 37:20:041758:881, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 30 м., местоположение: Ивановская обл., р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, к дому 28	**66 397**	**11 973,23**	**54 423,77**
Сооружение водопровод, кадастровый номер: 37:20:011401:340, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 41 м., местоположение: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28	**71 587**	**12 909,13**	**58 677,87**
Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:177, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг - 3.1.1, площадь 311 кв.м, адрес: Ивановская обл, р-н Шуйский, п Колобово, ул 1-я Фабричная, дом 28	**11 505**		
Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:178, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: общественное использование объектов капитального строительства - 3.0, площадь 3559 кв.м, адрес:	**693 213**		

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Величина НДС (22 %), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (22 %), руб.
Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д 28			
Итого	**5 083 620**	**789 638,07**	**4 293 981,93**

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу!

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

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Показатель	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	
Объект оценки	- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:700, назначение: нежилое, площадь: 616,6 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 28; - Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:701, назначение: нежилое, площадь: 14,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28; - Сооружение теплотрасса, кадастровый номер: 37:20:041758:1589, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 154 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, Фабричная 1-я ул., д. 28; - Сооружение канализация, кадастровый номер: 37:20:041758:1588, назначение: 10.3. сооружения канализации, протяженность 5 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28; - Сооружение газораспределительная система газификации котельной и теплоснабжения, кадастровый номер: 37:20:041758:881, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 30 м., местоположение: Ивановская обл., р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, к дому 28; - Сооружение водопровод, кадастровый номер: 37:20:011401:340, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 41 м., местоположение: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28; - Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:177, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг - 3.1.1, площадь 311 кв.м, адрес: Ивановская обл, р-н Шуйский, п Колобово, ул 1-я Фабричная, дом 28; - Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:178, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: общественное использование объектов капитального строительства - 3.0, площадь 3559 кв.м, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д 28
Права на объект оценки	Право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости и связанные с ними ограничения и обременения	Право собственности, ограничения и обременения не учитываются
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в целях реализации прогнозного плана приватизации имущества, находящегося в собственности Ивановской области
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) - дата оценки: 20.08.2026 г. - предполагаемое использование объекта – текущее использование; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	20.08.2026 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Специальные допущения, иные существенные допущения, на момент составления задания на оценку не выявлены
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Ограничения оценки на момент составления задания на оценку не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без совместного письменного согласия оценщика, исполнителя и заказчика
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке в 1 экз. на бумажном носителе и в форме электронного документа
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки[1]	
Состав объекта оценки с	- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:700, назначение: нежилое,

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

указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	площадь: 616,6 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 28; - Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:701, назначение: нежилое, площадь: 14,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28; - Сооружение теплотрасса, кадастровый номер: 37:20:041758:1589, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 154 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, Фабричная 1-я ул., д. 28; - Сооружение канализация, кадастровый номер: 37:20:041758:1588, назначение: 10.3. сооружения канализации, протяженность 5 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28; - Сооружение газораспределительная система газификации котельной и теплоснабжения, кадастровый номер: 37:20:041758:881, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 30 м., местоположение: Ивановская обл., р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, к дому 28; - Сооружение водопровод, кадастровый номер: 37:20:011401:340, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 41 м., местоположение: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28; - Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:177, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг - 3.1.1, площадь 311 кв.м, адрес: Ивановская обл, р-н Шуйский, п Колобово, ул 1-я Фабричная, дом 28; - Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:178, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: общественное использование объектов капитального строительства - 3.0, площадь 3559 кв.м, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д 28
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

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

• СТАНДАРТЫ СРО

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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 личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт гражданина РФ серии 56 04 № 423131 выдан ОВД Ленинского района г. Пензы 08.12.2004 года
Практический опыт работы в оценочной деятельности	с 2005 года
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет
Страховой полис гражданской (профессиональной) ответственности оценщика:	Профессиональная деятельность оценщика застрахована Пензенским филиалом 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:	Специалист- оценщик: Трухмаев Вадим Юрьевич. 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

<table>
<tr><td></td><td>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.</td></tr>
<tr><td>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</td><td>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035988-1 от 22 марта 2024 г. «Оценка недвижимости»</td></tr>
<tr><td>Данные о членстве оценщика в саморегулируемой организации</td><td>Специалист - оценщик:
Трухмаев Вадим Юрьевич.
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
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации от 05.08.2020 № 01273</td></tr>
<tr><td>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков</td><td>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.srorao.ru</td></tr>
<tr><td>Почтовый адрес оценщика</td><td>440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6</td></tr>
<tr><td>Адрес электронной почты оценщика</td><td>zentrozenki@mail.ru</td></tr>
<tr><td>Номер контактного телефона оценщика</td><td>89630989335</td></tr>
<tr><td>Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор</td><td>
<table>
<tr><td>Полное наименование организации</td><td>Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»</td></tr>
<tr><td>Сокращенное наименование организации</td><td>ООО «ПЦСЭ»</td></tr>
<tr><td>Юридический адрес
Адрес местонахождения</td><td>440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6
440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6</td></tr>
<tr><td>Телефон</td><td>89630989335</td></tr>
<tr><td>Email</td><td>zentrozenki@mail.ru</td></tr>
<tr><td>ИНН</td><td>5835075100</td></tr>
<tr><td>КПП</td><td>583501001</td></tr>
<tr><td>ОГРН</td><td>1085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.</td></tr>
<tr><td>Плательщик/Получатель платежа</td><td>Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»</td></tr>
<tr><td>Наименование банка</td><td>КУРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8596 ПАО СБЕРБАНК</td></tr>
<tr><td>БИК</td><td>043807606</td></tr>
<tr><td>Расчетный счет</td><td>40702810748000011414</td></tr>
<tr><td>К/счет</td><td>30101810300000000606</td></tr>
<tr><td>Генеральный директор</td><td>Трухмаев Вадим Юрьевич, действующий на основании Устава</td></tr>
<tr><td>Главный бухгалтер</td><td>Трухмаев Вадим Юрьевич</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Страховой полис гражданской (профессиональной) ответственности ООО</td><td>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</td></tr>
<tr><td>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации</td><td>
<table>
<tr><td>Прочие привлекаемые специалисты и степень их участия</td><td>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)</td></tr>
<tr><td>Почтовый адрес, местонахождение</td><td>153003, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, оф. 17</td></tr>
<tr><td>Номер контактного</td><td>Тел.: 89158306660</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	телефона	
	Адрес электронной почты	garant-sp@mail.ru
	Сведения об образовании и стаже работы в оценочной деятельности	Указанные действия привлеченного специалиста, производимые на основании доверенности (в соответствии со ст. 185 ГК РФ) наличия квалификации отраслевого специалиста не требуют

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Значение
Объекты оценки	- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:700, назначение: нежилое, площадь: 616,6 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 28; - Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:701, назначение: нежилое, площадь: 14,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28; - Сооружение теплотрасса, кадастровый номер: 37:20:041758:1589, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 154 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, Фабричная 1-я ул., д. 28; - Сооружение канализация, кадастровый номер: 37:20:041758:1588, назначение: 10.3. сооружения канализации, протяженность 5 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28; - Сооружение газораспределительная система газификации котельной и теплоснабжения, кадастровый номер: 37:20:041758:881, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 30 м., местоположение: Ивановская обл., р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, к дому 28; - Сооружение водопровод, кадастровый номер: 37:20:011401:340, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 41 м., местоположение: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28; - Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:177, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг - 3.1.1, площадь 311 кв.м, адрес: Ивановская обл, р-н Шуйский, п Колобово, ул 1-я Фабричная, дом 28; - Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:178, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: общественное использование объектов капитального строительства - 3.0, площадь 3559 кв.м, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д 28
Дата оценки	20.08.2026 г.
Дата осмотра объекта оценки	17.12.2025 г. В ходе осмотра выявлено: Котельная не работает, отопления нет с 2016 года, водоснабжения нет с 2003 года, остекление 45% стеклопакеты, электричество есть.
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 39/2025 на оказание услуг по определению рыночной стоимости имущества, находящегося в собственности Ивановской области от 17.12.2025 года
Дата составления и порядковый номер отчета:	Отчет об оценке объекта оценки Р26/174 от 20.08.2026 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности, ограничения и обременения не учитываются
Правообладатель	Ивановская область
Ограничения (обременения) права (нежилое здание)	Не зарегистрировано

Показатель	Значение
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: 37:20:041758:700, назначение: нежилое, площадь: 616,6 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 28	Не применялся	Не применялся	3 928 204	3 928 204
2	Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:701, назначение: нежилое, площадь: 14,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28	Не применялся	Не применялся	84 369	84 369
3	Сооружение теплотрасса, кадастровый номер: 37:20:041758:1589, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 154 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, Фабричная 1-я ул., д. 28	216 050	Не применялся	Не применялся	216 050
4	Сооружение канализация, кадастровый номер: 37:20:041758:1588, назначение: 10.3. сооружения канализации, протяженность 5 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28	12 295	Не применялся	Не применялся	12 295
5	Сооружение газораспределительная система газификации котельной и теплоснабжения, кадастровый номер: 37:20:041758:881, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 30 м., местоположение: Ивановская обл., р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, к дому 28	66 397	Не применялся	Не применялся	66 397
6	Сооружение водопровод, кадастровый номер: 37:20:011401:340, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 41 м., местоположение: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28	71 587	Не применялся	Не применялся	71 587
7	Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:177,	Не применялся	Не применялся	11 505	11 505

№п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.
	категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг - 3.1.1, площадь 311 кв.м, адрес: Ивановская обл, р-н Шуйский, п Колобово, ул 1-я Фабричная, дом 28				
8	Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:178, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: общественное использование объектов капитального строительства - 3.0, площадь 3559 кв.м, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д 28	Не применялся	Не применялся	693 213	693 213

5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

- Представлены в Приложении А настоящего отчета

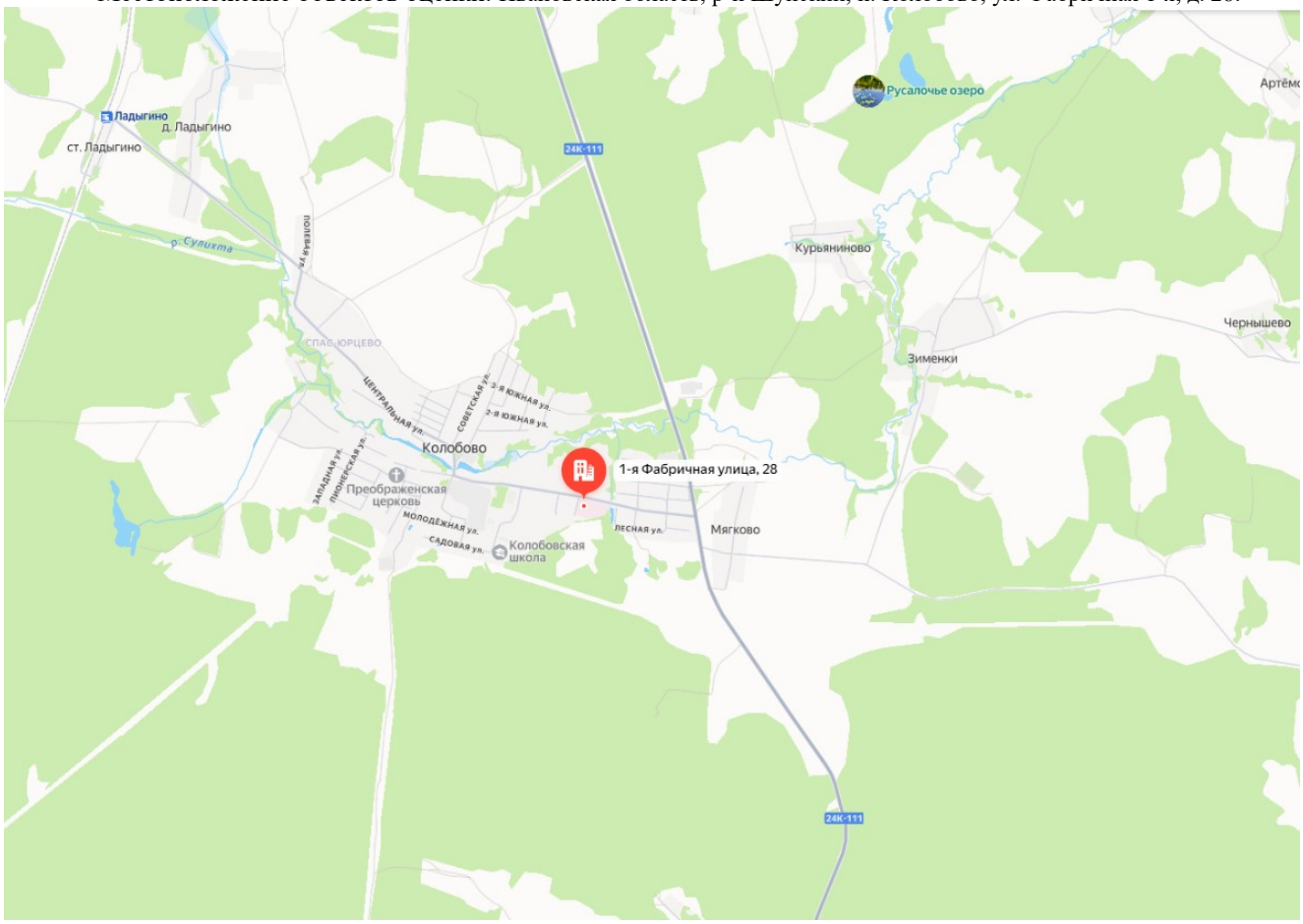
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки	- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:700, назначение: нежилое, площадь: 616,6 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 28; - Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:701, назначение: нежилое, площадь: 14,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28;

	- Сооружение теплотрасса, кадастровый номер: 37:20:041758:1589, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 154 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, Фабричная 1-я ул., д. 28; - Сооружение канализация, кадастровый номер: 37:20:041758:1588, назначение: 10.3. сооружения канализации, протяженность 5 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28; - Сооружение газораспределительная система газификации котельной и теплоснабжения, кадастровый номер: 37:20:041758:881, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 30 м., местоположение: Ивановская обл., р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, к дому 28; - Сооружение водопровод, кадастровый номер: 37:20:011401:340, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 41 м., местоположение: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28; - Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:177, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг - 3.1.1, площадь 311 кв.м, адрес: Ивановская обл, р-н Шуйский, п Колобово, ул 1-я Фабричная, дом 28; - Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:178, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: общественное использование объектов капитального строительства - 3.0, площадь 3559 кв.м, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д 28
Права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Ивановская область
Балансовая стоимость	Нет данных, отсутствие таких данных не влияет на рыночную стоимость

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объектов оценки: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 28.



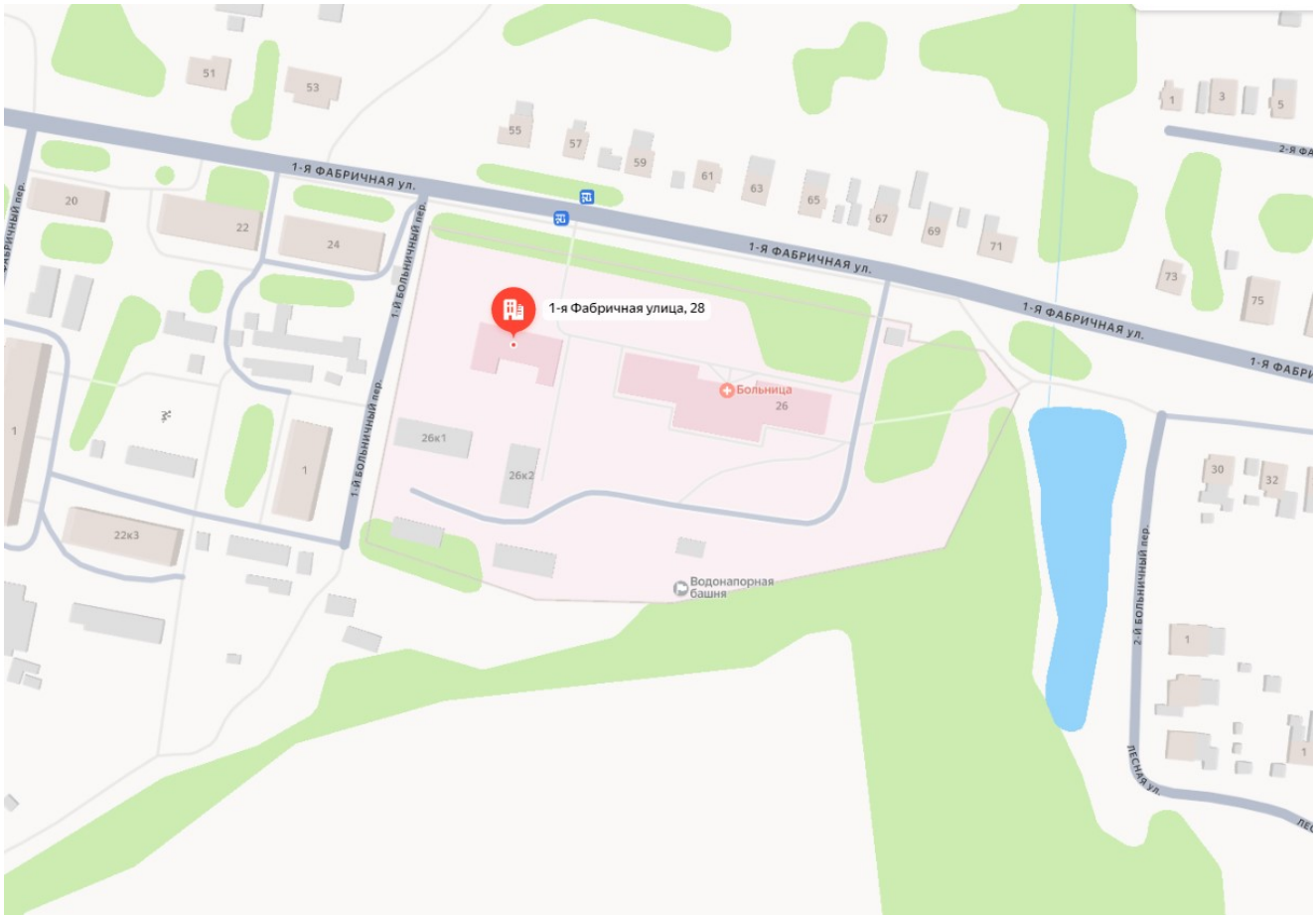


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте

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

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

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

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.

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

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

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

II ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

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

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

Таблица 1

ДИНАМИКА ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ВЫПУСКА ПО БАЗОВЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в постоянных ценах

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

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

1.2. ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

Таблица 1

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в действующих ценах

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

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

1.3. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

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

Таблица 1

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

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

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

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

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



1.4. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО

1.4.1. Сельское хозяйство

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

Таблица 1

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

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

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



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

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

Таблица 2

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

млн тонн

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

1) Включая индивидуальных предпринимателей.

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

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

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

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

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

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Октябрь 2025г.	Январь-октябрь 2025г.	Октябрь 2025г. в % к		Январь-октябрь 2025г. в % к январю-октябрю 2024г.	Справочно		
			октябрю 2024г.	сентябрю 2025г.		Октябрь 2024г. в % к		Январь-октябрь 2024г. в % к январю-октябрю 2023г.
						октябрю 2023г.	сентябрю 2024г.	
Индекс промышленного производства[1)]	x	x	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	x	x	108,6	100,6	105,6 [4)]	109,1	101,0	107,0 [4)]
Индекс цен производителей промышленных товаров[1)]	x	x	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	x	x	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	x	82,9 [7)]	88,2 [8)]	x	71,3 [10)]	92,7 [11)]	x

[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)] Операционные данные уточнены на основании данных, полученных по результатам годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
[4)] Октябрь к декабрю предыдущего года
[5)] Соответственно за сентябрь 2025 г.
[6)] Предварительные данные.
[7)] Сентябрь 2025 г. в процентах к сентябрю 2024 г.
[8)] Сентябрь 2025 г. в процентах к августу 2025 г.
[9)] Январь-сентябрь 2025 г. в процентах к январю-сентябрю 2024 г.
[10)] Сентябрь 2024 г. в процентах к сентябрю 2023 г.
[11)] Сентябрь 2024 г. в процентах к августу 2024 г.
[12)] Январь-сентябрь 2024 г. в процентах к январю-сентябрю 2023 г.
[13)] На конец сентября

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

II. ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в действующих ценах

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

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

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

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

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

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:700, назначение: нежилое, площадь: 616,6 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 28;
- Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:701, назначение: нежилое, площадь: 14,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28;
- Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:177, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг - 3.1.1, площадь 311 кв.м, адрес: Ивановская обл, р-н Шуйский, п Колобово, ул 1-я Фабричная, дом 28;

- Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:178, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: общественное использование объектов капитального строительства - 3.0, площадь 3559 кв.м, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д 28

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

Объекты оценки:

- Сооружение теплотрасса, кадастровый номер: 37:20:041758:1589, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 154 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, Фабричная 1-я ул., д. 28;
- Сооружение канализация, кадастровый номер: 37:20:041758:1588, назначение: 10.3. сооружения канализации, протяженность 5 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28;
- Сооружение газораспределительная система газификации котельной и теплоснабжения, кадастровый номер: 37:20:041758:881, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 30 м., местоположение: Ивановская обл., р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, к дому 28;
- Сооружение водопровод, кадастровый номер: 37:20:011401:340, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 41 м., местоположение: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28

относится к сегменту рынка сооружений коммунального хозяйства на территории Ивановской области.

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

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

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

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

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

Предложения о продаже объектов недвижимости:

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Общая площадь, кв. м.	Дата предложения
1	Ивановская обл., Иваново, ул. Дзержинского, 3	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_223.2_m_4469120884?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwcGFPbEhpZmFpZFVidkN5Ijt9dzL9YT8AAAA	15 000 000	75 000	200,0	09.12.2025
2	Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул.	https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_7744263764?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBZzdYenkwR2lwck1TMm9zIjt9gRLGSj8AAAA	1 460 000	8 957	163,0	05.12.2025
3	Ивановская обл., Иваново, ул. Колесанова, 11/2	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1001.5_m_2796352917?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHZVE5dG11ZEF5Y2gxZjFyIjt9CXCYsj8AAAA	70 000 000	69 895	1001,5	20.08.2026
4	Ивановская обл., Ивановский р-н, Богданихское сельское поселение, д. Калачево,	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_223.2_m_4469120884?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2Nh	19 900 000	89 158	223,2	20.08.2026

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Общая площадь, кв. м.	Дата предложения
	33	bFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwcGFPbEhpZmFpZFVidkN5Ijt9dzL9YT8AAAA				
5	Ивановская обл., Иваново, 6-я Ефремковская ул., 23	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_400_m_4405238229?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHZVE5dG11ZEF5Y2gxZjFyIjt9CXCYsj8AAAA	5 500 000	13 750	400,0	20.08.2026
6	обл Ивановская, м.р-н Верхнеландеховский, с.п. Мытское, с Мыт, ул Восточная, дом 78	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000015500000000056_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	1 382 812,5	9 663	143,1	20.01.2025
7	Ивановская обл., Иваново, ул. Дзержинского, 3	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_tsentr_ivanovo_200_m_7760980788?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHZVE5dG11ZEF5Y2gxZjFyIjt9CXCYsj8AAAA	15 000 000	75 000	200,0	09.12.2025
8	Ивановская обл., Иваново, пл. Генкиной, 1	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_940.5_m_7309163880?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLSno1Qkh5ZnZ2RGFvNEk2Ijt9zWOF8j8AAAA	70 000 000	74 428	940,5	16.12.2025
9	обл Ивановская, м.р-н Палехский, г.п. Палехское, п Палех, ул Баканова, дом 15А	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000001540000000056_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	2 400 000	9 167	261,8	01.10.2025
10	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 31А	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_560_m_7220452448?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKSmVkNlhUSE12c3BvdWtyIjt9N4o85z8AAAA	42 000 000	75 000	560,0	08.12.2025
11	Ивановская обл., Иваново, ул. Куконковых, 104	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_9957_m_2030630334?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLSno1Qkh5ZnZ2RGFvNEk2Ijt9zWOF8j8AAAA	380 000 000	38 164	9957,0	12.12.2025

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

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

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

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

7.5. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Ценообразующие факторы для объектов офисного назначения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-

допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

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

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

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

ВЫВОД

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

Источники информации, используемые при составлении данного раздела:
http://www. avito.ru,
https://www.cian.ru/
и др.

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Заключение о наиболее эффективном использовании:

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

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процесса оценки (Раздел I ФСО III):

Процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся

от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

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

9.2.1. Обзор подходов

Сравнительный подход

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

Доходный подход

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока.
    - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
    - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
        - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
        - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
        - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход

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

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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

9.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

9.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Руководствуясь п. 2 ФСО V: «При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать

специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.», мы пришли к выводу:

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

Учитывая вышеизложенное, Оценщик применяет затратный подход для определения рыночной стоимости сооружений коммунального хозяйства.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

объекты отличаются друг от друга.

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

Определение рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:700, назначение: нежилое, площадь: 616,6 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 28

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

Показатели	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_7744263764?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBZzdYenkwR2lwck1TMm9zIjt9gRLGSj8AAAA	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000015500000000056_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000001540000000056_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Дата предложения	05.12.2025	20.01.2025	01.10.2025
Тип объекта	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке
Адрес	Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул.	обл Ивановская, м.р-н Верхнеландеховский, с.п. Мытское, с Мыт, ул Восточная, дом 78	обл Ивановская, м.р-н Палехский, г.п. Палехское, п Палех, ул Баканова, дом 15А
Назначение	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Состояние отделки	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта
Техническое состояние	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное
Цена предложения, руб.	1 460 000	1 382 812,50	2 400 000

Площадь общая, кв.м	163,0	143,1	261,8
Цена 1 кв.м предложения, руб.	8 957	9 663	9 167

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

Выбор элементов и единиц сравнения

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

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

В качестве единицы сравнения может выступать:

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

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м.

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

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

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

Введение и обоснование шкалы корректировок

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

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

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

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

объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, в связи, с чем влияние данного фактора на стоимость объекта оценки исключается.

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

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

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

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

Объекты аналоги №№ 2,3 являются ценами уже совершенных сделок, для них корректировка на торг не вводится. Для объекта аналога №1 корректировка составит 0,94, среднее значение для общественных зданий.

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

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

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

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

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



Наименование	***Объект оценки***	***Аналог № 1***	***Аналог № 2***	***Аналог № 3***
Характеристика	**20.08.2026**	**05.12.2025**	**20.01.2025**	**01.10.2025**

Корректировка		1,00	1,0526	1,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наименование	***Объект оценки***	***Аналог № 1***	***Аналог № 2***	***Аналог № 3***
Характеристика	**616,6**	**163,0**	**143,1**	**261,8**

Корректировка		0,80	0,78	0,86

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

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

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

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

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

Светлана Геннадьевна Никитина

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

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

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

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

стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2025 года

ности земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

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

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

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

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

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

Показатели	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Наименование объекта	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке
Цена предложения, руб.	-	1 460 000	1 382 812,50	2 400 000
Общая площадь объекта	616,6	163,0	143,1	261,8
Стоимость 1 кв.м., рублей	-	8 957	9 663	9 167
Передаваемые права	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 957	9 663	9 167
Условия финансирования	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 957	9 663	9 167
Условия продажи	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 957	9 663	9 167
Дата продажи	**20.08.2026**	**05.12.2025**	**20.01.2025**	**01.10.2025**
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,0526	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 957	10 171	9 167
Торг	**-**	**Возможен**	**Торга нет**	**Торга нет**
Корректировка на уторгование	-	0,940	1,000	1,000
Цена после корректировки, рублей	-	8 420	10 171	9 167
Местоположение	**Российская Федерация, Ивановская область, Кинешемский муниципальный**	**Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино,**	**обл Ивановская, м.р-н Верхнеландеховский , с.п. Мытское, с Мыт, ул Восточная,**	**обл Ивановская, м.р-н Палехский, г.п. Палехское, п Палех, ул Баканова, дом 15А**

	район, Батмановское сельское поселение, деревня Лагуниха, улица Торговая, дом 6	**Больничная ул.**	**дом 78**	
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 420	10 171	9 167
Материал стен	**капитальные**	**капитальные**	**капитальные**	**капитальные**
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 420	10 171	9 167
Назначение/использование	**Свободного назначения**	**Свободного назначения**	**Свободного назначения**	**Свободного назначения**
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 420	10 171	9 167
Техническое состояние	**условно-удовлетворительное**	**удовлетворительное несовременное эксплуатируемое**	**условно-удовлетворительное**	**условно-удовлетворительное**
Корректировка на техническое состояние	**-**	0,99	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	**-**	8 336	10 171	9 167
Состояние отделки	**требует капитального ремонта**	**требует капитального ремонта**	**требует капитального ремонта**	**требует капитального ремонта**
Корректировка на техническое состояние	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 336	10 171	9 167
Площадь объекта	**616,6**	**163,0**	**143,1**	**261,8**
Корректировка на площадь	**-**	0,80	0,78	0,86
Цена после корректировки, рублей	**-**	6 669	7 933	7 884
Весовые коэффициенты	-	1/3	1/3	1/3
Стоимость 1 кв. м, рублей	7 495			
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	4 621 417			
Доля стоимости земельного участка (15%), руб.	**693 213**			
Стоимость здания без земельного участка, с учетом НДС, руб.	**3 928 204**			

Определение рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:701, назначение: нежилое, площадь: 14,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

Показатели	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_7744263764?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBZzdYenkwR2lwck1TMm9zIjt9gRLGSj8AAAA	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000015500000000056_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000001540000000056_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Дата предложения	05.12.2025	20.01.2025	01.10.2025
Тип объекта	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке
Адрес	Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул.	обл Ивановская, м.р-н Верхнеландеховский, с.п. Мытское, с Мыт, ул Восточная, дом 78	обл Ивановская, м.р-н Палехский, г.п. Палехское, п Палех, ул Баканова, дом 15А
Назначение	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Состояние отделки	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта
Техническое состояние	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное
Цена предложения, руб.	1 460 000	1 382 812,50	2 400 000
Площадь общая, кв.м	163,0	143,1	261,8
Цена 1 кв.м предложения, руб.	8 957	9 663	9 167

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

Выбор элементов и единиц сравнения

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

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

В качестве единицы сравнения может выступать:

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

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м.

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

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

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

Введение и обоснование шкалы корректировок

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

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

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

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

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

недвижимости. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения, корректировка не требуется.

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

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

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

Объекты аналоги №№ 2,3 являются ценами уже совершенных сделок, для них корректировка на торг не вводится. Для объекта аналога №1 корректировка составит 0,95, среднее значение для складских зданий.

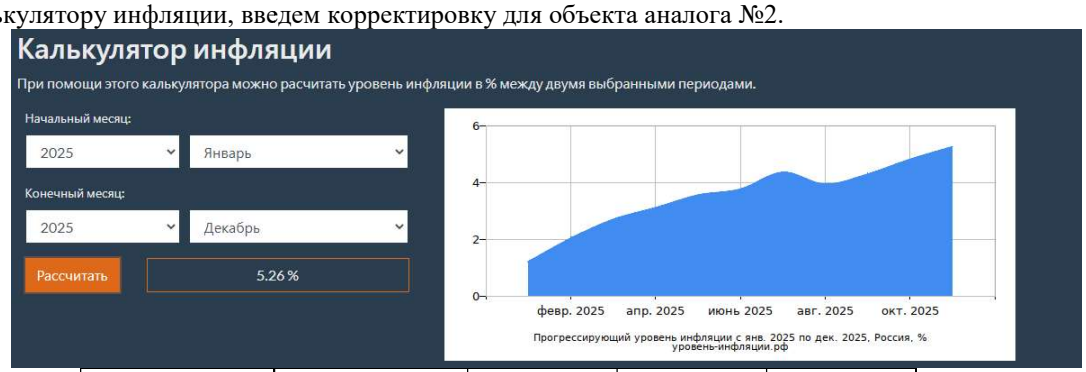
5. Фактор времени продажи. Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов,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

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

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

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

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



Наименование	***Объект оценки***	***Аналог № 1***	***Аналог № 2***	***Аналог № 3***
Характеристика	**20.08.2026**	**05.12.2025**	**20.01.2025**	**01.10.2025**
Корректировка		1,00	1,0526	1,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Усредненные данные по России

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

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

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

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

Наименование	***Объект оценки***	***Аналог № 1***	***Аналог № 2***	***Аналог № 3***
Характеристика	**14,8**	**163,0**	**143,1**	**261,8**

Корректировка		1,00	1,00	1,00

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

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

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

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

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

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

стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2025 года

ности земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

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

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

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

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

13. Назначение частей.

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

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

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

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

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

Показатели	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Наименование объекта	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке
Цена предложения, руб.	-	1 460 000	1 382 812,50	2 400 000
Общая площадь объекта	14,8	163,0	143,1	261,8
Стоимость 1 кв.м., рублей	-	8 957	9 663	9 167
Передаваемые права	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 957	9 663	9 167
Условия финансирования	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 957	9 663	9 167
Условия продажи	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 957	9 663	9 167
Дата продажи	**20.08.2026**	**05.12.2025**	**20.01.2025**	**01.10.2025**
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,0526	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 957	10 171	9 167
Торг	**-**	**Возможен**	**Торга нет**	**Торга нет**
Корректировка на уторгование	-	0,950	1,000	1,000
Цена после корректировки, рублей	-	8 509	10 171	9 167
Местоположение	**Российская Федерация, Ивановская область, Кинешемский муниципальный район, Батмановское сельское поселение, деревня Лагуниха, улица Торговая, дом 6**	**Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул.**	**обл Ивановская, м.р-н Верхнеландеховский, с.п. Мытское, с Мыт, ул Восточная, дом 78**	**обл Ивановская, м.р-н Палехский, г.п. Палехское, п Палех, ул Баканова, дом 15А**
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 509	10 171	9 167
Материал стен	**капитальные**	**капитальные**	**капитальные**	**капитальные**
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 509	10 171	9 167
Назначение/использование	**Свободного назначения**	**Свободного назначения**	**Свободного назначения**	**Свободного назначения**
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 509	10 171	9 167
Техническое состояние	**условно-**	**удовлетворительное**	**условно-**	**условно-**

	удовлетворительное	**несовременное эксплуатируемое**	**удовлетворительное**	**удовлетворительное**
Корректировка на техническое состояние	**-**	0,99	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	**-**	8 424	10 171	9 167
Состояние отделки	**требует капитального ремонта**	**требует капитального ремонта**	**требует капитального ремонта**	**требует капитального ремонта**
Корректировка на техническое состояние	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	8 424	10 171	9 167
Площадь объекта	**14,8**	**163,0**	**143,1**	**261,8**
Корректировка на площадь	**-**	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	**-**	8 424	10 171	9 167
Назначение частей	**пс часть**	**ао часть**	**ао часть**	**ао часть**
Корректировка на площадь		0,70	0,70	0,70
Цена после корректировки, рублей		5 897	7 120	6 417
Весовые коэффициенты	-	1/3	1/3	1/3
Стоимость 1 кв. м, рублей	6 478			
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	95 874			
Доля стоимости земельного участка (15%), руб.	**11 505**			
Стоимость здания без земельного участка, с учетом НДС, руб.	**84 369**			

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

Основные этапы оценки

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости (движимого имущества) больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания (приобретения движимого имущества), аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию или сооружению.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе:

1) Затрат на воспроизводство Объекта оценки – затраты необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий;
2) Затрат на замещение – затраты необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе одного из двух видов стоимости воссоздания: стоимости замещения или восстановительной стоимости. В первом случае речь идет о текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому объекту, но с применением современных строительных материалов и технологий. Во втором случае воссоздаются улучшения, являющиеся точной копией оцениваемого объекта, с использованием аналогичных материалов, конструкций и т.д., но по текущим ценам.

Расчет затрат на замещение/воспроизводство базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

Существует четыре основных метода определения затрат на воспроизводство/замещение объекта недвижимости:

– *Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости).* По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб. м., 1 кв. м, 1 место и пр.;

– *Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты).* Заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат;

– *Сметный метод.* Заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам;

– *Индексный метод.* Заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

В рамках настоящего Отчета применяется метод сравнительной единицы. Данный метод применяется по отношению к стандартным (типовым) зданиям и сооружениям, имеющим небольшие отклонения в конструктивном решении относительно аналогов, на которые приведены удельные показатели стоимости в различных документах нормативного и рекомендательного характера.

Данный метод базируется на использовании Сборников укрупненных показателей восстановительной и сметной стоимости (УПВС и УПСС), а также индексы изменения стоимости по соответствующим отраслям промышленности.

В рамках настоящего Отчета расчет затрат на воспроизводство объекта осуществлялся с применением сборников УПВС.

1.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Подход к оценке, текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

Текущую (восстановительную) стоимость (ТВС) можно оценить двумя методами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения, но без учета величины накопленного износа.

В настоящем Отчете об оценке стоимость строительства определяется по стоимости воспроизводства ($С_{воспр}$).

Первым шагом будет определение текущей (восстановительной) стоимости (п.2.15 ПБУ 6/01 "Учет основных средств"), которая включает в себя:

ТВС = СС + ПИ

$$\mathbf{СС = П_{из} + К_{из}}, \text{ где}$$

ТВС — текущая (восстановительная) стоимость

СС — стоимость строительства

$П_{из}$ — прямые издержки

$К_{из}$ — косвенные издержки

ПИ — прибыль инвестора

При типичных условиях строительства прибыль инвестора (ПИ) составляет:

$$\mathbf{ПИ = (Ц — С) : С}, \text{ где}$$

Ц — цена объекта

С — себестоимость объекта

Таким образом, стоимость воспроизводства ($СТ_{воспр}$) равна:

$$\mathbf{СТ_{воспр} = ТВС — И_{об}}, \text{ где}$$

$СТ_{воспр}$ — стоимость воспроизводства

ТВС — текущая (восстановительная) стоимость

$И_{об}$ — износ объекта

В процессе настоящей Оценки стоимость строительства определяется методом удельной единицы. За основу берутся сборники укрупненных показателей восстановительной и сметной стоимости (УПВС и УПСС), а также индексы изменения стоимости по соответствующим отраслям промышленности.

В рамках настоящего Отчета расчет затрат на воспроизводство объекта осуществлялся с применением сборников УПВС.

УПВС составлены в базисном уровне цен по состоянию на 01.01.1969 г. Они сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений и содержат восстановительную стоимость 1 куб. м строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги в зависимости от назначения зданий, их конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района.

Объект оценки расположен в **п. Колобово Ивановской области:** территориальный пояс – **1**, климатический район – **II**.

Определение рыночной стоимости объекта оценки: Сооружение теплотрасса, кадастровый номер: 37:20:041758:1589, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 154 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, Фабричная 1-я ул., д. 28

Расчет затрат на воспроизводство с применением сборников УПВС определялся по формуле:

$$\boldsymbol{ПВС = С_{69} \times К_{клим.} \times К_{сейм.} \times V \times К_{девелопера} \times И_{69\text{-}дек\ 2021} \times И_{дек\ 2021\text{-}д.о}}, \text{ где:}$$

$\boldsymbol{С_{69}}$ — стоимость 1 $м^3$ объема (1 $м^2$ площади или 1 м длины или другой единицы измерения) объекта-аналога, принимаемая по соответствующему сборнику укрупненных показателей стоимости строительства (УПВС) в ценах 1969 г

$\boldsymbol{К_{клим.}}$ — корректировка стоимости объекта-аналога на климатический район, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений, равна **1,00** - для II климатического района.

$\boldsymbol{V}$ — протяжённость объекта – **0,154 км** – согласно Техническому паспорту на объект оценки;

$\boldsymbol{И_{69\text{-}д.о.}}$ - индексация цен из цен 1969 года к ценам 1984 года проведена на основе Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 N 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» - **1,229** (1,05*1,17);

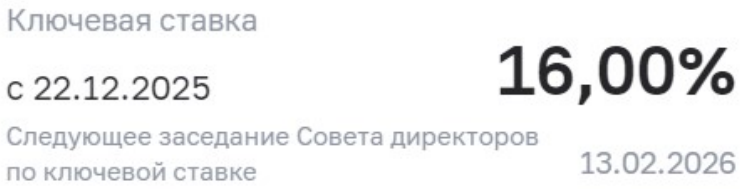
из цен 1984 на декабрь 2021 г. производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Справочник «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве» № 117 октябрь 2021г., стр. 49 – **180,123** (12,052/0,06691);

из цен декабря 2021 г. на дату оценки (20.08.2026 г.) производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Справочник «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве» № 129 октябрь 2024 г., стр. 69, стр. 99 – **1,1624 = 1,0487*211,9/191,175.**

$К_{девелопера}$ – Это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль

девелопера рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам. Данный доход включает компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта.

Коэффициент $К_{девелопера}$ принят на уровне безрисковой ставки по данным ЦБ РФ и составит 16%, корректировка составит 1,16



**Источник информации: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/*

Расчет затрат на замещение Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица Расчет затрат на воспроизводство объекта

Наименование	Единица измерения	Теплотрасса
Количество единиц измерения объекта оценки	км	0,154
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	94000
Обоснование стоимости	-	Сборник 33: Здания и сооружения торговых предприятий — Отдел 1. Магазины — Таблица 5. Магазины продовольственные, промтоварные и смешанной торговли двухэтажные и более
Корректировка на климатический район	-	1,00
Стоимость ед. изм. объекта оценки в ценах базисного периода с учетом всех корректировок	руб.	94 000,00
Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	14 476
Индекс перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года	-	1,229
Обоснование величины индекса	-	Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г.
Индекс перехода от цен 1984 года к ценам декабря 2021 года	-	180,123
Обоснование величины индекса	-	«Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117 октябрь 2021г., стр. 51
Индекс перехода от цен декабря 2021 года на дату оценки (20.08.2026)	-	1,1624
Обоснование величины индекса	-	«Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 129 октябрь 2024 г., стр. 69, стр. 99.
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки	руб.	3 724 991
Прибыль инвестора	-	1,16
Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа на дату оценки	руб.	4 320 990

Определение общего (накопленного) износа

После того, как завершена оценка затрат на воспроизводство/замещение объекта с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному устареванию. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются физический износ, функциональное и внешнее устаревания. Физический износ и функциональное устаревание подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа/устаревания определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Следует отметить, что физический износ может быть *устранимым и неустранимым*.

Устранимый физический износ - предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустранимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

Физический износ считается *неустранимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустранимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).

Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К *долговременным элементам здания* относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального устаревания может быть, как недостатки конструкций и элементов строения, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этих выгод.

Измерением величины устранимого функционального устаревания является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального устаревания измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»), полная стоимость воспроизводства «сверхдостаточности» будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональное устранимое устаревание будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустранимое функциональное устаревание, вызванное каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустранимым функциональным устареванием можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента. Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида устаревания можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустранимого функционального устаревания является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид устаревания. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспосабливают помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" в планировке и оформлении зданий практически неустранимы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального устаревания.

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

– с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

– с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно, например, не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

– с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Внешнее устаревание (экономическое устаревание) – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание определяются состоянием самого объекта, внешнее устаревание – воздействием окружающей среды. При этом функциональное и внешнее устаревания выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональное устаревание) и/или внешнеэкономических (внешнее устаревание) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

В настоящей оценке общий физический износ в процентном выражении определен оценщиком нормативным методом без разбивки на устранимый и неустранимый физический износ, для определения технического состояния конструктивных элементов и объекта в целом воспользуемся Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 29 октября 1970 г. № 404.

Данная методика не предусматривает деления физического износа на неустранимый и устранимый. Основным способом установления физического износа зданий, сооружений является определение величины физического износа конструктивных элементов исходя из их технического состояния.

Таблица Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Значение износа представлено в расчетной таблице.

Расчет внешнего устаревания

Экономическое устаревание – снижение стоимости объекта, обусловленное внешними относительно объекта факторами: изменением рыночной ситуации, накладываемыми сервитутами на определенное использование недвижимости, возможным изменением в законодательстве государства или региона и пр. Данный вид устаревания обусловлен также местоположением объекта и сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены объекта из-за изменений в рыночном окружении.

Значение износа представлено в расчетной таблице.

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание - уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Таблица Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

Описание	Функциональное устаревание, %

Описание	Функциональное устаревание, %
Современные конструктивные решения, материалы. Соответствует всем современным стандартам функциональности для подобных зданий/сооружений	0
Здание/сооружение отвечает необходимым критериям планировки, но общие конструктивные решения, дизайн и материалы не соответствуют современным стандартам.	1 – 20
Здание/сооружение не соответствует современным стандартам, зданиям, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли решения. Наличие значительных излишних вспомогательных площадей, обусловливающих высокие эксплуатационные расходы.	21 – 50
Устаревшее в конструктивных, планировочных решениях здание/сооружение.	51 – 80
Абсолютно морально устаревшее здание/сооружение, устранение конструктивных, планировочных решений невозможно.	81 – 100

Значение износа представлено в расчетной таблице.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$\mathbf{D} = \left(1 - \left(1 - \frac{\mathbf{D_{физ}}}{\mathbf{100\%}}\right) \times \left(1 - \frac{\mathbf{D_{фун}}}{\mathbf{100\%}}\right) \times \left(1 - \frac{\mathbf{D_{вн}}}{\mathbf{100\%}}\right)\right) \times \mathbf{100\%}$$

, где:

D – общий (накопленный) износ, %;

$D_{физ}$ – физический износ, %;

$D_{фун}$ – функциональное устаревание, %;

$D_{вн}$ – внешнее устаревание, %.

Расчет общего (накопленного) износа представлен в таблице ниже.

По результатам визуального осмотра, а также на основании документов, предоставленных Заказчиком, установлены следующие значения износа:

Таблица - Расчет стоимости объекта

Расчет стоимости объекта	
Восстановительная стоимость (стоимость замещения) строения, руб.	4 320 990
Физический износ строения, %	95
Внешнее устаревание, %	0
Функциональное устаревание строения, %	0
Общий (накопленный) износ, %	95
Стоимость строения, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	**216 050**

Определение рыночной стоимости объекта оценки: Сооружение канализация, кадастровый номер: 37:20:041758:1588, назначение: 10.3. сооружения канализации, протяженность 5 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28

Расчет затрат на воспроизводство с применением сборников УПВС определялся по формуле:

$$\boldsymbol{ПВС = С_{69} \times К_{клим.} \times К_{сейм.} \times V \times К_{девелопера} \times И_{69\text{-}дек\ 2021} \times И_{дек\ 2021\text{-}д.о}}$$, где:

$\boldsymbol{С_{69}}$ — стоимость 1 м^3 объема (1 м^2 площади или 1 м длины или другой единицы измерения) объекта-аналога, принимаемая по соответствующему сборнику укрупненных показателей стоимости строительства (УПВС) в ценах 1969 г

$\boldsymbol{К_{клим.}}$ — корректировка стоимости объекта-аналога на климатический район, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений, равна **1,00** - для II климатического района.

$\boldsymbol{V}$ — протяжённость объекта – **4,5 м.** – согласно Техническому паспорту на объект оценки;

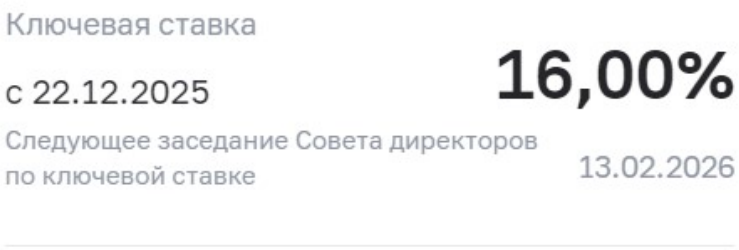
$\boldsymbol{И_{69\text{-}д.о.}}$ - индексация цен из цен 1969 года к ценам 1984 года проведена на основе Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 N 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» - **1,250** (1,05*1,19);

из цен 1984 на декабрь 2021 г. производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Справочник «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве» № 117 октябрь 2021г., стр. 49 – **180,123** (12,052/0,06691);

из цен декабря 2021 г. на дату оценки (20.08.2026 г.) производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Справочник «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве» № 129 октябрь 2024 г., стр. 69, стр. 99 – **1,1624 = 1,0487*211,9/191,175.**

$К_{девелопера}$ – Это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль девелопера рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам. Данный доход включает компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта.

Коэффициент $К_{девелопера}$ принят на уровне безрисковой ставки по данным ЦБ РФ и составит 16%, корректировка составит 1,16



**Источник информации: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/*

Расчет затрат на замещение Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица Расчет затрат на воспроизводство объекта

Наименование	Единица измерения	Канализация
Количество единиц измерения объекта оценки	м	4,5
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	10,1
Обоснование стоимости	-	Сборник 33: Здания и сооружения торговых предприятий — Отдел 1. Магазины — Таблица 5. Магазины продовольственные, промтоварные и смешанной торговли двухэтажные и более
Корректировка на климатический район	-	1,00
Стоимость ед. изм. объекта оценки в ценах базисного периода с учетом всех корректировок	руб.	10,10
Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	45
Индекс перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года	-	1,250
Обоснование величины индекса	-	Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г.
Индекс перехода от цен 1984 года к ценам декабря 2021 года	-	180,123
Обоснование величины индекса	-	«Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117 октябрь 2021г., стр. 51
Индекс перехода от цен декабря 2021 года на дату оценки (20.08.2026)	-	1,1624
Обоснование величины индекса	-	«Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 129 октябрь 2024 г., стр. 69, стр. 99.
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки	руб.	11 777
Прибыль инвестора	-	16,00
Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа на дату оценки	руб.	13 661

Определение общего (накопленного) износа

После того, как завершена оценка затрат на воспроизводство/замещение объекта с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и

сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному устареванию. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются физический износ, функциональное и внешнее устаревания. Физический износ и функциональное устаревание подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа/устаревания определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Следует отметить, что физический износ может быть *устранимым и неустранимым*.

Устранимый физический износ - предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустранимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

Физический износ считается *неустранимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустранимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).

Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К *долговременным элементам здания* относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального устаревания может быть, как недостатки конструкций и элементов строения, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этих выгод.

Измерением величины устранимого функционального устаревания является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального устаревания измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»), полная стоимость воспроизводства «сверхдостаточности» будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональное устранимое устаревание будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустранимое функциональное устаревание, вызванное каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустранимым функциональным устареванием можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента. Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида устаревания можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустранимого функционального устаревания является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид устаревания. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспосабливают помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" в планировке и оформлении зданий практически неустранимы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального устаревания.

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

– с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность

использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

– с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно, например, не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

– с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Внешнее устаревание (экономическое устаревание) – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание определяются состоянием самого объекта, внешнее устаревание – воздействием окружающей среды. При этом функциональное и внешнее устаревания выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональное устаревание) и/или внешнеэкономических (внешнее устаревание) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

В настоящей оценке общий физический износ в процентном выражении определен оценщиком нормативным методом без разбивки на устранимый и неустранимый физический износ, для определения технического состояния конструктивных элементов и объекта в целом воспользуемся Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 29 октября 1970 г. № 404.

Данная методика не предусматривает деления физического износа на неустранимый и устранимый. Основным способом установления физического износа зданий, сооружений является определение величины физического износа конструктивных элементов исходя из их технического состояния.

Таблица Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Значение износа представлено в расчетной таблице.

Расчет внешнего устаревания

Экономическое устаревание – снижение стоимости объекта, обусловленное внешними относительно объекта факторами: изменением рыночной ситуации, накладываемыми сервитутами на определенное использование недвижимости, возможным изменением в законодательстве государства или региона и пр. Данный вид устаревания обусловлен также местоположением объекта и сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены объекта из-за изменений в рыночном окружении.

Значение износа представлено в расчетной таблице.

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание - уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Таблица Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

Описание	Функциональное устаревание, %
Современные конструктивные решения, материалы. Соответствует всем современным стандартам функциональности для подобных зданий/сооружений	0
Здание/сооружение отвечает необходимым критериям планировки, но общие конструктивные решения, дизайн и материалы не соответствуют современным стандартам.	1 – 20
Здание/сооружение не соответствует современным стандартам, зданиям, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли решения. Наличие значительных излишних вспомогательных площадей, обусловливающих высокие эксплуатационные расходы.	21 – 50
Устаревшее в конструктивных, планировочных решениях здание/сооружение.	51 – 80
Абсолютно морально устаревшее здание/сооружение, устранение конструктивных, планировочных решений невозможно.	81 – 100

Значение износа представлено в расчетной таблице.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$\mathbf{D} = \left(1 - \left(1 - \frac{\mathbf{D_{физ}}}{\mathbf{100\%}}\right) \times \left(1 - \frac{\mathbf{D_{фун}}}{\mathbf{100\%}}\right) \times \left(1 - \frac{\mathbf{D_{вн}}}{\mathbf{100\%}}\right)\right) \times \mathbf{100\%}$$

, где:

D – общий (накопленный) износ, %;

$D_{физ}$ – физический износ, %;

$D_{фун}$ – функциональное устаревание, %;

$D_{вн}$ – внешнее устаревание, %.

Расчет общего (накопленного) износа представлен в таблице ниже.

По результатам визуального осмотра, а также на основании документов, предоставленных Заказчиком, установлены следующие значения износа:

Таблица - Расчет стоимости объекта

Расчет стоимости объекта	
Восстановительная стоимость (стоимость замещения) строения, руб.	13 661
Физический износ строения, %	10
Внешнее устаревание, %	0
Функциональное устаревание строения, %	0
Общий (накопленный) износ, %	10
Стоимость строения, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	**12 295**

Определение рыночной стоимости объекта оценки: Сооружение газораспределительная система газификации котельной и теплоснабжения, кадастровый номер: 37:20:041758:881, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 30 м., местоположение: Ивановская обл., р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, к дому 28

Расчет затрат на воспроизводство с применением сборников УПВС определялся по формуле:

$$\boldsymbol{ПВС = С_{69} \times К_{клим.} \times К_{сейм.} \times V \times К_{девелопера} \times И_{69\text{-}дек\ 2021} \times И_{дек\ 2021\text{-}д.о}}$$, где:

$\boldsymbol{С_{69}}$ — стоимость 1 м^3 объема (1 м^2 площади или 1 м длины или другой единицы измерения) объекта-аналога, принимаемая по соответствующему сборнику укрупненных показателей стоимости строительства (УПВС) в ценах 1969 г

$\boldsymbol{К_{клим.}}$ — корректировка стоимости объекта-аналога на климатический район, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений, равна **1,00** - для II климатического района.

$\boldsymbol{V}$ — протяжённость объекта – **28,6 м** – согласно Техническому паспорту на объект оценки;

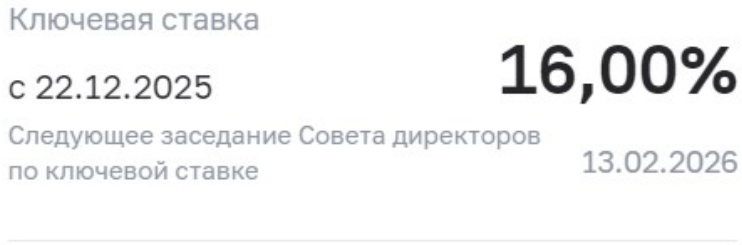
$\boldsymbol{И_{69\text{-}д.о.}}$ - индексация цен из цен 1969 года к ценам 1984 года проведена на основе Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 N 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» - **1,250** (1,05*1,19);

из цен 1984 на декабрь 2021 г. производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Справочник «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве» № 117 октябрь 2021г., стр. 49 – **180,123** (12,052/0,06691);

из цен декабря 2021 г. на дату оценки (20.08.2026 г.) производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Справочник «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве» № 129 октябрь 2024 г., стр. 69, стр. 99 – **1,1624 = 1,0487*211,9/191,175.**

$К_{девелопера}$ – Это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль девелопера рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам. Данный доход включает компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта.

Коэффициент $К_{девелопера}$ принят на уровне безрисковой ставки по данным ЦБ РФ и составит 16%, корректировка составит 1,16



**Источник информации: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/*

Расчет затрат на замещение Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица Расчет затрат на воспроизводство объекта

Наименование	Единица измерения	Газификация
Количество единиц измерения объекта оценки	м	28,6
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	8,5
Обоснование стоимости	-	Сборник 33: Здания и сооружения торговых предприятий — Отдел 1. Магазины — Таблица 5. Магазины продовольственные, промтоварные и смешанной торговли двухэтажные и более
Корректировка на климатический район	-	1,00
Стоимость ед. изм. объекта оценки в ценах базисного периода с учетом всех корректировок	руб.	8,50
Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	243
Индекс перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года	-	1,250
Обоснование величины индекса	-	Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г.
Индекс перехода от цен 1984 года к ценам декабря 2021 года	-	180,123
Обоснование величины индекса	-	«Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117 октябрь 2021г., стр. 51
Индекс перехода от цен декабря 2021 года на дату оценки (20.08.2026)	-	1,1624
Обоснование величины индекса	-	«Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 129 октябрь 2024 г., стр. 69, стр. 99.
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки	руб.	63 598
Прибыль инвестора	-	16,00
Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа на дату оценки	руб.	73 774

Определение общего (накопленного) износа

После того, как завершена оценка затрат на воспроизводство/замещение объекта с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному устареванию. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются физический износ, функциональное и внешнее устаревания. Физический износ и функциональное устаревание подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа/устаревания определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Следует отметить, что физический износ может быть *устранимым и неустранимым*.

Устранимый физический износ - предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустранимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

Физический износ считается *неустранимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустранимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).

Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К *долговременным элементам здания* относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального устаревания может быть, как недостатки конструкций и элементов строения, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этих выгод.

Измерением величины устранимого функционального устаревания является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального устаревания измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»), полная стоимость воспроизводства «сверхдостаточности» будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональное устранимое устаревание будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустранимое функциональное устаревание, вызванное каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустранимым функциональным устареванием можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента. Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида устаревания можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустранимого функционального устаревания является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид устаревания. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспосабливают помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" в планировке и оформлении зданий практически неустранимы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального устаревания.

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

– с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

– с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно, например, не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

– с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Внешнее устаревание (экономическое устаревание) – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание определяются состоянием самого объекта, внешнее устаревание – воздействием окружающей среды. При этом функциональное и внешнее устаревания выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональное устаревание) и/или внешнеэкономических (внешнее устаревание) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

В настоящей оценке общий физический износ в процентном выражении определен оценщиком нормативным методом без разбивки на устранимый и неустранимый физический износ, для определения технического состояния конструктивных элементов и объекта в целом воспользуемся Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 29 октября 1970 г. № 404.

Данная методика не предусматривает деления физического износа на неустранимый и устранимый. Основным способом установления физического износа зданий, сооружений является определение величины физического износа конструктивных элементов исходя из их технического состояния.

Таблица Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Значение износа представлено в расчетной таблице.

Расчет внешнего устаревания

Экономическое устаревание – снижение стоимости объекта, обусловленное внешними относительно объекта факторами: изменением рыночной ситуации, накладываемыми сервитутами на определенное использование недвижимости, возможным изменением в законодательстве государства или региона и пр. Данный вид устаревания обусловлен также местоположением объекта и сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены объекта из-за изменений в рыночном окружении.

Значение износа представлено в расчетной таблице.

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание - уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Таблица Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

Описание	Функциональное устаревание, %
Современные конструктивные решения, материалы. Соответствует всем современным стандартам функциональности для подобных зданий/сооружений	0
Здание/сооружение отвечает необходимым критериям планировки, но общие конструктивные решения, дизайн и материалы не соответствуют современным стандартам.	1 – 20
Здание/сооружение не соответствует современным стандартам, зданиям, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли решения. Наличие значительных излишних вспомогательных площадей, обусловливающих высокие эксплуатационные расходы.	21 – 50
Устаревшее в конструктивных, планировочных решениях здание/сооружение.	51 – 80
Абсолютно морально устаревшее здание/сооружение, устранение конструктивных, планировочных решений невозможно.	81 – 100

Значение износа представлено в расчетной таблице.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$\mathbf{D} = \left(1 - \left(1 - \frac{\mathbf{D_{физ}}}{\mathbf{100\%}}\right) \times \left(1 - \frac{\mathbf{D_{фун}}}{\mathbf{100\%}}\right) \times \left(1 - \frac{\mathbf{D_{вн}}}{\mathbf{100\%}}\right)\right) \times \mathbf{100\%}$$

, где:

D – общий (накопленный) износ, %;

$D_{физ}$ – физический износ, %;

$D_{фун}$ – функциональное устаревание, %;

$D_{вн}$ – внешнее устаревание, %.

Расчет общего (накопленного) износа представлен в таблице ниже.

По результатам визуального осмотра, а также на основании документов, предоставленных Заказчиком, установлены следующие значения износа:

Таблица - Расчет стоимости объекта

Расчет стоимости объекта	
Восстановительная стоимость (стоимость замещения) строения, руб.	73 774
Физический износ строения, %	10
Внешнее устаревание, %	0
Функциональное устаревание строения, %	0
Общий (накопленный) износ, %	10
Стоимость строения, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	**66 397**

Определение рыночной стоимости объекта оценки: Сооружение водопровод, кадастровый номер: 37:20:011401:340, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 41 м., местоположение: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28

Расчет затрат на воспроизводство с применением сборников УПВС определялся по формуле:

$$\boldsymbol{ПВС = С_{69} \times К_{клим.} \times К_{сейм.} \times V \times К_{девелопера} \times И_{69\text{-}дек\ 2021} \times И_{дек\ 2021\text{-}д.о}}$$, где:

$\boldsymbol{С_{69}}$ — стоимость 1 м^3 объема (1 м^2 площади или 1 м длины или другой единицы измерения) объекта-аналога, принимаемая по соответствующему сборнику укрупненных показателей стоимости строительства (УПВС) в ценах 1969 г

$\boldsymbol{К_{клим.}}$ — корректировка стоимости объекта-аналога на климатический район, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений, равна **1,00** - для II климатического района.

$\boldsymbol{V}$ — протяжённость объекта – **41 м.** – согласно Техническому паспорту на объект оценки;

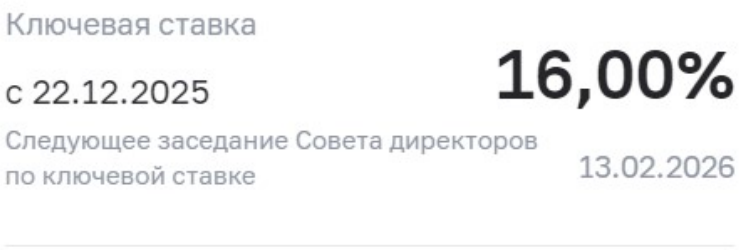
$\boldsymbol{И_{69\text{-}д.о.}}$ - индексация цен из цен 1969 года к ценам 1984 года проведена на основе Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 N 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» - **1,250** (1,05*1,19);

из цен 1984 на декабрь 2021 г. производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Справочник «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве» № 117 октябрь 2021г., стр. 49 – **180,123** (12,052/0,06691);

из цен декабря 2021 г. на дату оценки (20.08.2026 г.) производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Справочник «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве» № 129 октябрь 2024 г., стр. 69, стр. 99 – **1,1624 = 1,0487*211,9/191,175.**

$К_{девелопера}$ – Это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль девелопера рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам. Данный доход включает компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта.

Коэффициент $К_{девелопера}$ принят на уровне безрисковой ставки по данным ЦБ РФ и составит 16%, корректировка составит 1,16



**Источник информации: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/*

Расчет затрат на замещение Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица Расчет затрат на воспроизводство объекта

Наименование	Единица измерения	Водопровод
Количество единиц измерения объекта оценки	м	41
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	6,4
Обоснование стоимости	-	Сборник 33: Здания и сооружения торговых предприятий — Отдел 1. Магазины — Таблица 5. Магазины продовольственные, промтоварные и смешанной торговли двухэтажные и более
Корректировка на климатический район	-	1,00
Стоимость ед. изм. объекта оценки в ценах базисного периода с учетом всех корректировок	руб.	6,40
Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	262
Индекс перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года	-	1,250
Обоснование величины индекса	-	Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г.
Индекс перехода от цен 1984 года к ценам декабря 2021 года	-	180,123
Обоснование величины индекса	-	«Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117 октябрь 2021г., стр. 51
Индекс перехода от цен декабря 2021 года на дату оценки (20.08.2026)	-	1,1624
Обоснование величины индекса	-	«Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 129 октябрь 2024 г., стр. 69, стр. 99.
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки	руб.	68 570
Прибыль инвестора	-	16,00
Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа на дату оценки	руб.	79 541

Определение общего (накопленного) износа

После того, как завершена оценка затрат на воспроизводство/замещение объекта с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и

сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному устареванию. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются физический износ, функциональное и внешнее устаревания. Физический износ и функциональное устаревание подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа/устаревания определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Следует отметить, что физический износ может быть *устранимым и неустранимым*.

Устранимый физический износ - предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустранимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

Физический износ считается *неустранимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустранимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).

Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К *долговременным элементам здания* относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального устаревания может быть, как недостатки конструкций и элементов строения, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этих выгод.

Измерением величины устранимого функционального устаревания является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального устаревания измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»), полная стоимость воспроизводства «сверхдостаточности» будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональное устранимое устаревание будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустранимое функциональное устаревание, вызванное каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустранимым функциональным устареванием можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента. Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида устаревания можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустранимого функционального устаревания является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид устаревания. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспосабливают помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" в планировке и оформлении зданий практически неустранимы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального устаревания.

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

– с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность

использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

– с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно, например, не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

– с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Внешнее устаревание (экономическое устаревание) – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание определяются состоянием самого объекта, внешнее устаревание – воздействием окружающей среды. При этом функциональное и внешнее устаревания выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональное устаревание) и/или внешнеэкономических (внешнее устаревание) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

В настоящей оценке общий физический износ в процентном выражении определен оценщиком нормативным методом без разбивки на устранимый и неустранимый физический износ, для определения технического состояния конструктивных элементов и объекта в целом воспользуемся Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 29 октября 1970 г. № 404.

Данная методика не предусматривает деления физического износа на неустранимый и устранимый. Основным способом установления физического износа зданий, сооружений является определение величины физического износа конструктивных элементов исходя из их технического состояния.

Таблица Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Значение износа представлено в расчетной таблице.

Расчет внешнего устаревания

Экономическое устаревание – снижение стоимости объекта, обусловленное внешними относительно объекта факторами: изменением рыночной ситуации, накладываемыми сервитутами на определенное использование недвижимости, возможным изменением в законодательстве государства или региона и пр. Данный вид устаревания обусловлен также местоположением объекта и сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены объекта из-за изменений в рыночном окружении.

Значение износа представлено в расчетной таблице.

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание - уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Таблица Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

Описание	Функциональное устаревание, %
Современные конструктивные решения, материалы. Соответствует всем современным стандартам функциональности для подобных зданий/сооружений	0
Здание/сооружение отвечает необходимым критериям планировки, но общие конструктивные решения, дизайн и материалы не соответствуют современным стандартам.	1 – 20
Здание/сооружение не соответствует современным стандартам, зданиям, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли решения. Наличие значительных излишних вспомогательных площадей, обусловливающих высокие эксплуатационные расходы.	21 – 50
Устаревшее в конструктивных, планировочных решениях здание/сооружение.	51 – 80
Абсолютно морально устаревшее здание/сооружение, устранение конструктивных, планировочных решений невозможно.	81 – 100

Значение износа представлено в расчетной таблице.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$\mathbf{D = \left(1 - \left(1 - \frac{D_{физ}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{D_{фун}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{D_{вн}}{100\%}\right)\right) \times 100\%}$$

, где:

D – общий (накопленный) износ, %;

$D_{физ}$ – физический износ, %;

$D_{фун}$ – функциональное устаревание, %;

$D_{вн}$ – внешнее устаревание, %.

Расчет общего (накопленного) износа представлен в таблице ниже.

По результатам визуального осмотра, а также на основании документов, предоставленных Заказчиком, установлены следующие значения износа:

Таблица - Расчет стоимости объекта

Расчет стоимости объекта	
Восстановительная стоимость (стоимость замещения) строения, руб.	79 541
Физический износ строения, %	10
Внешнее устаревание, %	0
Функциональное устаревание строения, %	0
Общий (накопленный) износ, %	10
Стоимость строения, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	**71 587**

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 20.08.2026 г. – составляет:**

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Величина НДС (22 %), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (22 %), руб.
Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:700, назначение: нежилое, площадь: 616,6 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 28	**3 928 204**	**708 364,66**	**3 219 839,34**
Нежилое здание с кадастровым номером: 37:20:041758:701, назначение: нежилое, площадь: 14,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28	**84 369**	**15 214,08**	**69 154,92**
Сооружение теплотрасса, кадастровый номер: 37:20:041758:1589, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 154 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, Фабричная 1-я ул., д. 28	**216 050**	**38 959,84**	**177 090,16**
Сооружение канализация, кадастровый номер: 37:20:041758:1588, назначение: 10.3. сооружения канализации, протяженность 5 м., местоположение: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28	**12 295**	**2 217,13**	**10 077,87**
Сооружение газораспределительная система газификации котельной и теплоснабжения, кадастровый номер: 37:20:041758:881, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 30 м., местоположение: Ивановская обл., р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, к дому 28	**66 397**	**11 973,23**	**54 423,77**
Сооружение водопровод, кадастровый номер: 37:20:011401:340, назначение: иные сооружения производственного назначения, протяженность 41 м., местоположение: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28	**71 587**	**12 909,13**	**58 677,87**
Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:177, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг - 3.1.1, площадь 311 кв.м, адрес: Ивановская обл, р-н Шуйский, п Колобово, ул 1-я Фабричная, дом 28	**11 505**		
Земельный участок с кадастровым номером: 37:20:041758:178, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: общественное использование объектов капитального строительства - 3.0, площадь 3559 кв.м, адрес: Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д 28	**693 213**		
Итого	**5 083 620**	**789 638,07**	**4 293 981,93**

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

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

Оценщик _____ **/Трухмаев В.Ю./**

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 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: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783859	
Кадастровый номер:	37:20:041758:700
Номер кадастрового квартала:	37:20:041758
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 991-10; Инвентарный номер 24:233:002:000009910:0100:20000
Местоположение:	Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. Фабричная 1-я, д. 28
Площадь:	616.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное 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:	1960
Кадастровая стоимость, руб.:	5219284.69
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:20:041758:178
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
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание
вид объекта недвижимости

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783859	
Кадастровый номер:	37:20:041758:700

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 24.04.2006 Стрельцова Ирина Николаевна, СНИЛС 043-385-440 50, договор на выполнение кадастровых работ от 11.02.2019 № 17, дата завершения кадастровых работ: 01.03.2019
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Мохова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783859	
Кадастровый номер:	37:20:041758:700

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 37-37-10/036/2013-412 06.03.2013 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 возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

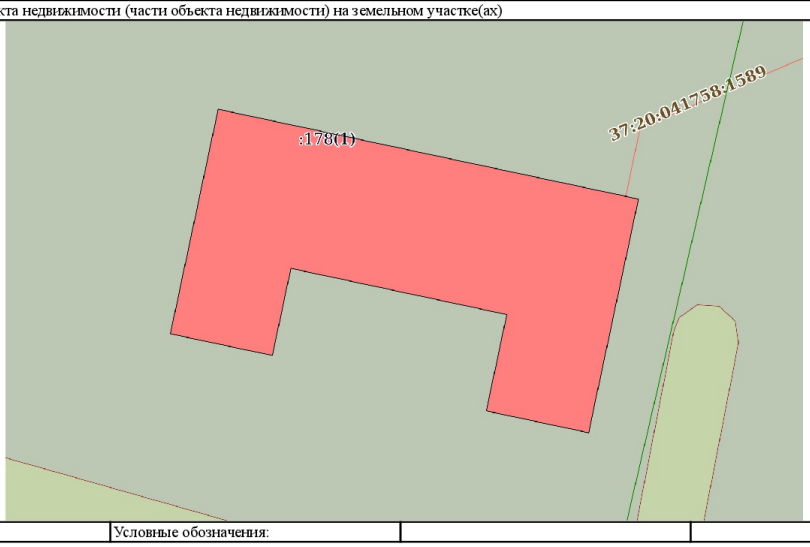
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783859	
Кадастровый номер:	37:20:041758:700

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



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783859	
Кадастровый номер:	37:20:041758:700

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат СК63

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	272009.86	238647.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	272025.27	238650.41	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	272019.11	238679.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	272003.07	238675.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	272004.57	238668.8	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	272011.18	238670.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	272014.35	238655.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	272008.37	238654.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	272009.86	238647.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783859	
Кадастровый номер:	37:20:041758:700

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

Система координат СК63

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

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 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: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783947	
Кадастровый номер:	37:20:041758:701
Номер кадастрового квартала:	37:20:041758
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 991-10; Инвентарный номер 24:233:002:000009910:1300:20000
Местоположение:	Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28
Площадь:	14.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1963
Кадастровая стоимость, руб.:	120518.47
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:20:041758:177
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
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783947	
Кадастровый номер:	37:20:041758:701

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 24.04.2006 Стрельцова Ирина Николаевна, СНИЛС 043-385-440 50, договор на выполнение кадастровых работ от 11.02.2019 № 17, дата завершения кадастровых работ: 28.02.2019
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Мохова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783947	
Кадастровый номер:	37:20:041758:701

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 37-37-10/036/2013-413 06.03.2013 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 возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

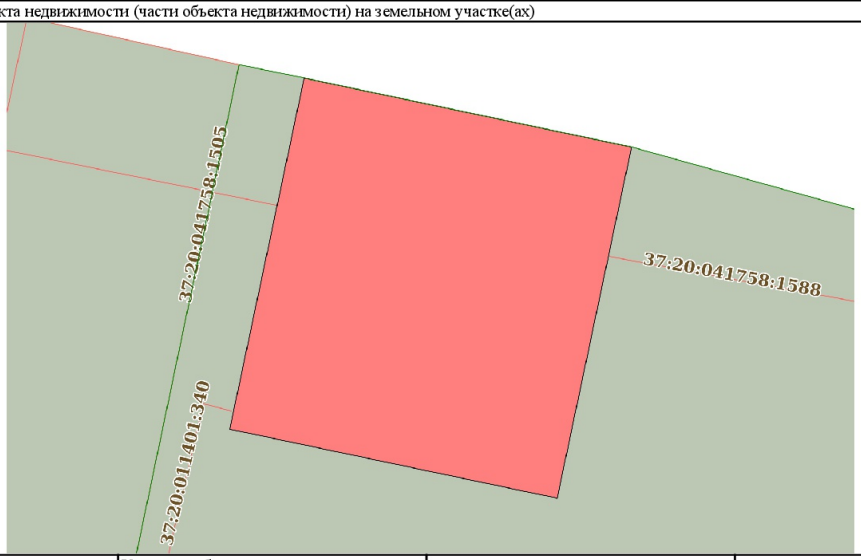
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783947	
Кадастровый номер:	37:20:041758:701

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



Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783947	
Кадастровый номер:	37:20:041758:701

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат СК63

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	272018.41	238798.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	272023.7	238799.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	272022.66	238804.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	272017.37	238803.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	272018.41	238798.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783947	
Кадастровый номер:	37:20:041758:701

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

Система координат СК63

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

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229784101	
Кадастровый номер:	37:20:041758:177
Номер кадастрового квартала:	37:20:041758
Дата присвоения кадастрового номера:	04.06.2004

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ивановская обл, р-н Шуйский, п Колобово, ул 1-я Фабричная, дом 28
Площадь:	311 +/- 100
Кадастровая стоимость, руб.:	28294.78
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:20:041758:701, 37:20:041758:881, 37:20:041758:1588, 37:20:041758:1589, 37:20:011401:340
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:	Предоставление коммунальных услуг - 3.1.1
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 24.09.2006
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

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

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229784101	
Кадастровый номер:	37:20:041758:177

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229784101	
Кадастровый номер:	37:20:041758:177

Получатель выписки:	Мохова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229784101	
Кадастровый номер:	37:20:041758:177

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 37-37-10/215/2007-060 08.11.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229784101	
Кадастровый номер:	37:20:041758:177

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

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

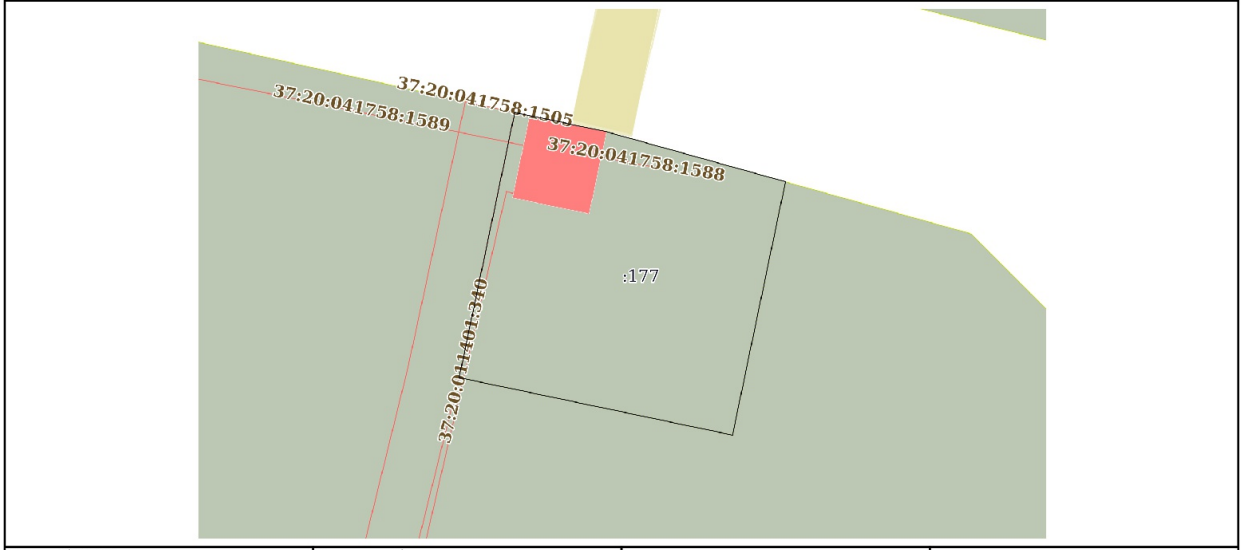
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229784101	
Кадастровый номер:	37:20:041758:177

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

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

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: 5	Всего листов выписки: 8
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229784101			
Кадастровый номер:	37:20:041758:177		

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	101°54.7`	5.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	105°36.7`	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	191°48.4`	16.71	данные отсутствуют	37:20:041758:1511(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	281°52.6`	18.03	данные отсутствуют	37:20:041758:1511(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	11°50.6`	17.49	данные отсутствуют	37:20:041758:1511(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	101°32.1`	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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: 5	Всего листов выписки: 8
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229784101			
Кадастровый номер:	37:20:041758:177		

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	272023.7	2238799.56	Долговременный межевой знак	-
2	272022.66	2238804.49	Долговременный межевой знак	-
3	272019.43	2238816.05	Долговременный межевой знак	-
4	272003.07	2238812.63	Долговременный межевой знак	-
5	272006.78	2238794.99	Долговременный межевой знак	-
6	272023.9	2238798.58	Долговременный межевой знак	-
1	272023.7	2238799.56	Долговременный межевой знак	-

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945	
Кадастровый номер:	37:20:041758:178
Номер кадастрового квартала:	37:20:041758
Дата присвоения кадастрового номера:	04.06.2004

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ивановская область, р-н Шуйский, п Колобово, ул 1-я Фабричная, д 28
Площадь:	3559 +/- 0
Кадастровая стоимость, руб.:	1099125.97
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:20:041758:1504, 37:20:041758:700, 37:20:041758:1589
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:	Общественное использование объектов капитального строительства - 3.0
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 24.09.2006
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

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

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945	
Кадастровый номер:	37:20:041758:178

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

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945	
Кадастровый номер:	37:20:041758:178
	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.10.2015; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.08.2024; 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. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.08.2024; 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.
Получатель выписки:	Мохова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945	
Кадастровый номер:	37:20:041758:178

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 37-37-10/215/2007-061 08.11.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945	
Кадастровый номер:	37:20:041758:178

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

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

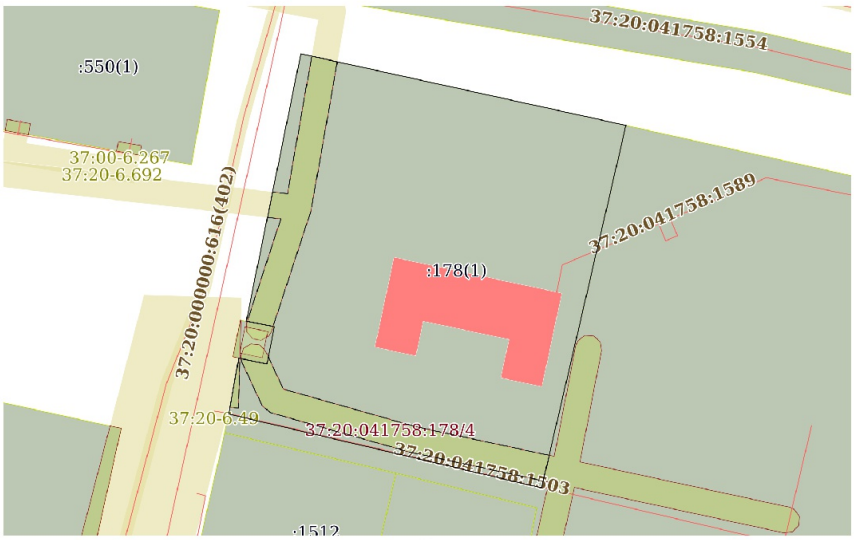
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945	
Кадастровый номер:	37:20:041758:178

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945			
Кадастровый номер:	37:20:041758:178		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	102°25.7`	57.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	193°5.7`	64.09	данные отсутствуют	37:20:041758:1511(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	283°16.8`	55.33	данные отсутствуют	37:20:041758:1511(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	10°18.0`	9.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	101°43.3`	4.92	данные отсутствуют	37:20:041758:231(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	11°28.9`	6.53	данные отсутствуют	37:20:041758:231(1)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	281°26.8`	4.94	данные отсутствуют	37:20:041758:231(1)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.1	11°31.8`	46.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945			
Кадастровый номер:	37:20:041758:178		

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	272060.36	2238634.36	Долговременный межевой знак	-
2	272048.03	2238690.31	Долговременный межевой знак	-
3	271985.61	2238675.79	Долговременный межевой знак	-
4	271998.32	2238621.94	Долговременный межевой знак	-
5	272007.95	2238623.69	Долговременный межевой знак	-
6	272006.95	2238628.51	Долговременный межевой знак	-
7	272013.35	2238629.81	Долговременный межевой знак	-
8	272014.33	2238624.97	Долговременный межевой знак	-
1	272060.36	2238634.36	Долговременный межевой знак	-

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

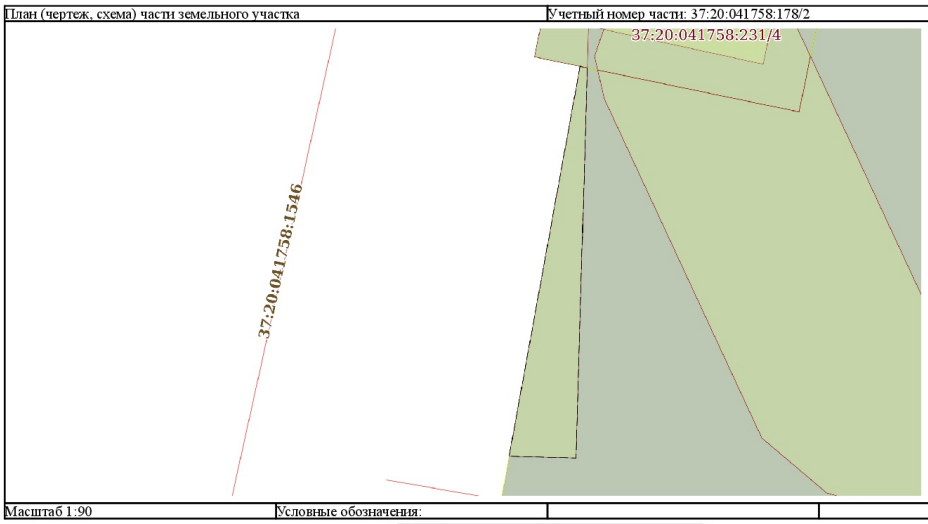
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945	
Кадастровый номер:	37:20:041758:178

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 37:20:041758:178/2



Масштаб 1:90	Условные обозначения:		

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

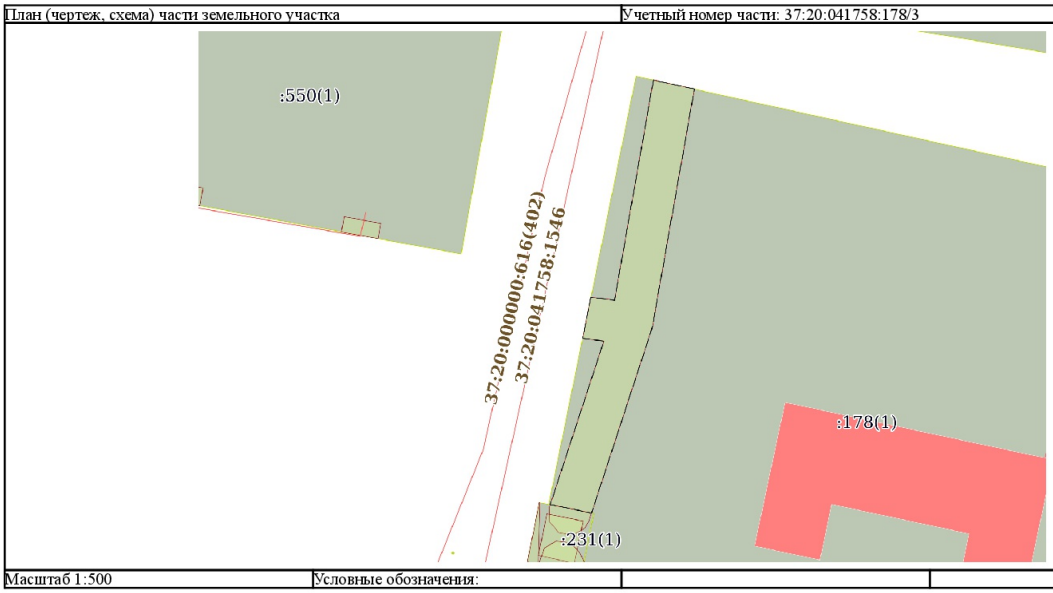
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945	
Кадастровый номер:	37:20:041758:178

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 37:20:041758:178/3



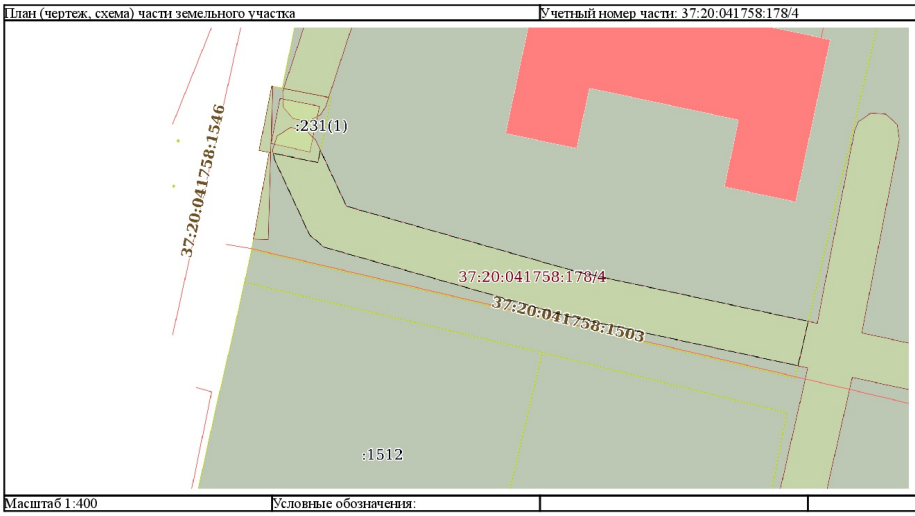
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945			
Кадастровый номер:	37:20:041758:178		

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 37:20:041758:178/4



Масштаб 1:400 — Условные обозначения:

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945			
Кадастровый номер:	37:20:041758:178		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
37:20:041758:178/2	7	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160; Содержание ограничения (обременения): п.8 ип.9 главы III "Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в таких зонах", утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г.; Реестровый номер границы: 37.20.2.36
37:20:041758:178/3	223	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 установлены согласно правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. № 160. 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) проводить работы, угрожающие повреждению объектов электросетевого хозяйства, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к объектам электроэнергетики, без сохранения и (или) создания, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, необходимых для такого доступа проходов и подъездов в целях обеспечения эксплуатации оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945	
Кадастровый номер:	37:20:041758:178

		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); е) убирать, уничтожать, перемещать, засыпать и повреждать предупреждающие и информационные знаки (либо предупреждающие и информационные надписи, нанесенные на объекты электроэнергетики); ж) производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ); з) осуществлять использование земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов. 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); е) осуществлять остановку транспортных средств на автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи с проектным номинальным классом напряжения 330 кВ и выше (исключительно в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) устанавливать рекламные конструкции. 11. В пределах охранной зоны без соблюдения условий осуществления соответствующих видов деятельности, предусмотренных решением о согласовании такой охранной зоны, юридическим и физическим лицам запрещаются: а) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; б)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); в) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945	
Кадастровый номер:	37:20:041758:178

		электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); д) 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); е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) 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); з) посадка и вырубка деревьев и кустарников. ; Реестровый номер границы: 37:20-6.692; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4кВ Л-2 КТП-3 Фид.606 ПС Колобово, расположенная по адресу: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово; Тип зоны: Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)
37:20:041758:178/4	250	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 установлены согласно правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. № 160. 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) проводить работы, угрожающие повреждению объектов электросетевого хозяйства, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к объектам электроэнергетики, без сохранения и (или) создания, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, необходимых для такого доступа проходов и подъездов в целях обеспечения эксплуатации оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945			
Кадастровый номер:	37:20:041758:178		

		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); е) убирать, уничтожать, перемещать, засыпать и повреждать предупреждающие и информационные знаки (либо предупреждающие и информационные надписи, нанесенные на объекты электроэнергетики); ж) производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ); з) осуществлять использование земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов. 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); е) осуществлять остановку транспортных средств на автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи с проектным номинальным классом напряжения 330 кВ и выше (исключительно в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) устанавливать рекламные конструкции. 11. В пределах охранной зоны без соблюдения условий осуществления соответствующих видов деятельности, предусмотренных решением о согласовании такой охранной зоны, юридическим и физическим лицам запрещаются: а) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; б)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); в) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945			
Кадастровый номер:	37:20:041758:178		

		электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); д) 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); е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) 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); з) посадка и вырубка деревьев и кустарников. ; Реестровый номер границы: 37:20-6.693; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4кВ Л-1 КТП-3 Фид.606 ПС Колобово, расположенная по адресу: Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово; Тип зоны: Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945			
Кадастровый номер:	37:20:041758:178		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 37:20:041758:178/2				
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		
1	2	3	4	5
1	272007.95	2238623.69	Долговременный межевой знак	-
2	271999.38	2238622.13	-	-
3	271999.34	2238623.6	-	0.5
4	272007.92	2238623.85	-	-
1	272007.95	2238623.69	Долговременный межевой знак	-

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945			
Кадастровый номер:	37:20:041758:178		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 37:20:041758:178/3				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	272058.98	2238640.64	-	-
2	272033.41	2238636.12	-	-
3	272033.1	2238636.04	-	-
4	272013.4	2238629.58	-	-
5	272014.3	2238625.14	-	-
6	272031.89	2238630.91	-	-
7	272032.16	2238628.61	-	-
8	272036.58	2238629.51	-	-
9	272036.28	2238632.06	-	-
10	272059.95	2238636.24	-	-
11	272058.98	2238640.64	-	-

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783945	
Кадастровый номер:	37:20:041758:178

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 37:20:041758:178/4

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	271986.82	2238676.07	-	-
2	271991.76	2238653.12	-	-
3	271998.57	2238629.12	-	-
4	271999.78	2238627.69	-	-
5	272007.25	2238624.22	-	-
6	272007.87	2238624.08	-	-
7	272006.95	2238628.51	-	-
8	272008.17	2238628.76	-	-
9	272002.62	2238631.34	-	-
10	271996.14	2238654.14	-	-
11	271991.21	2238677.09	-	-
12	271986.82	2238676.07	-	-

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Сооружение
вид объекта недвижимости

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783834	
Кадастровый номер:	37:20:011401:340
Номер кадастрового квартала:	37:20:041758
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24:233:002:000009910:8002; Инвентарный номер 444-9; Условный номер 37-37-10/197/2012-395		
Местоположение:	Ивановская область, р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	41	в метрах
Назначение:	9) иные Сооружения производственного назначения		
Наименование:	Водопровод		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	327767.75		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:20:041758:177, 37:20:041758:1511		
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		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Сооружение
вид объекта недвижимости

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783834	
Кадастровый номер:	37:20:011401:340

Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
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: 26.11.2009 Стрельцова Ирина Николаевна, СНИЛС 043-385-440 50, договор на выполнение кадастровых работ от 11.02.2019 № 17, дата завершения кадастровых работ: 01.03.2019
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Мохова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение
вид объекта недвижимости

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783834	
Кадастровый номер:	37:20:011401:340

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 37-37-10/092/2012-380 26.10.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

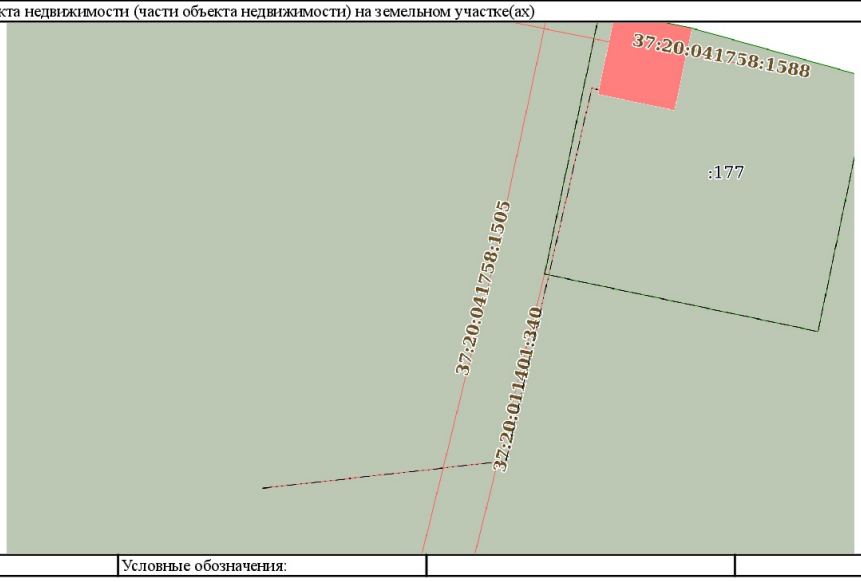
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783834	
Кадастровый номер:	37:20:011401:340

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



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783834	
Кадастровый номер:	37:20:011401:340

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-37, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	271992.95	2238776.8	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	271994.71	2238792.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	272018.79	2238798.04	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	272018.68	2238798.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

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

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783834	
Кадастровый номер:	37:20:011401:340

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 37.4						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783850	
Кадастровый номер:	37:20:041758:881
Номер кадастрового квартала:	37:20:041758
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 1002-10; Инвентарный номер 24:233:002:000010020; Условный номер 37-37-10/197/2012-393		
Местоположение:	Ивановская обл., р-н Шуйский, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, к дому 28		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	30	в метрах
Назначение:	9) иные Сооружения производственного назначения		
Наименование:	Газораспределительная система газификации котельной и теплоснабжения		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2004		
Год завершения строительства:	2004		
Кадастровая стоимость, руб.:	157989.55		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:20:041758:1523, 37:20:041758:177		
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		

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

Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783850	
Кадастровый номер:	37:20:041758:881

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: 17.11.2008 Стрельцова Ирина Николаевна, СНИЛС 043-385-440 50, договор на выполнение кадастровых работ от 11.02.2019 № 17, дата завершения кадастровых работ: 01.03.2019
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Мохова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение
вид объекта недвижимости

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783850	
Кадастровый номер:	37:20:041758:881

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 37-37-10/092/2012-378 26.10.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

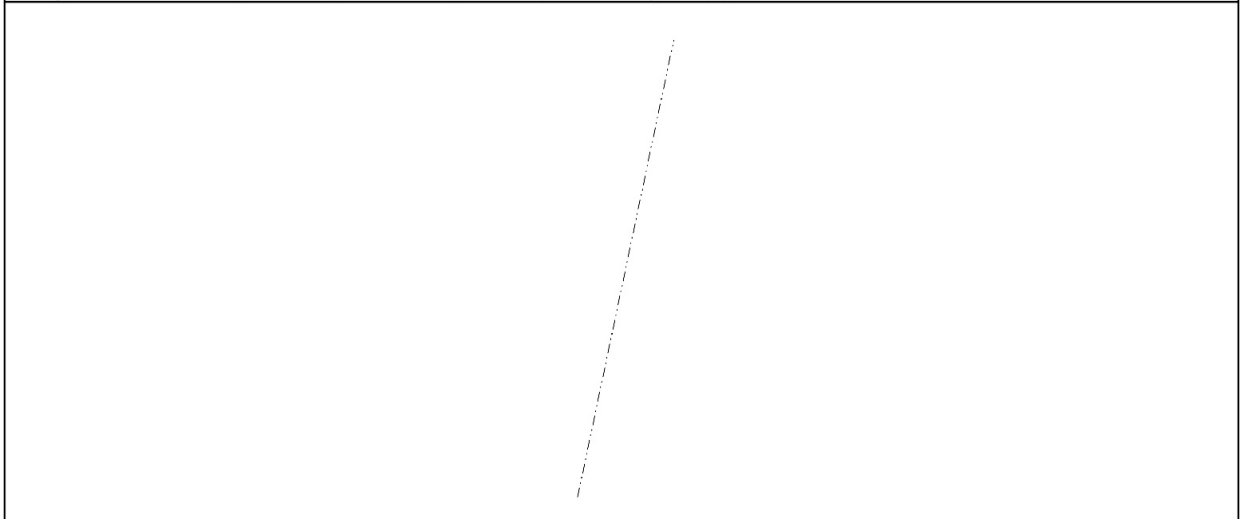
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783850	
Кадастровый номер:	37:20:041758:881

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



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783850	
Кадастровый номер:	37:20:041758:881

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат СК63						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	272022.73	238804.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	272052.19	238810.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

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

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783850	
Кадастровый номер:	37:20:041758:881

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат СК63						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Сооружение
вид объекта недвижимости

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783827	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1588
Номер кадастрового квартала:	37:20:041758
Дата присвоения кадастрового номера:	28.10.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24:233:002:000009910:8003; Условный номер 37-37-10/197/2012-394		
Местоположение:	Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, ул. 1-я Фабричная, д. 28		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	5	в метрах
Назначение:	10.3. Сооружения канализации		
Наименование:	Канализация		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	80662.39		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:20:041758:177		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Сооружение
вид объекта недвижимости

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783827	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1588

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.01.1901 Стрельцова Ирина Николаевна, дата завершения кадастровых работ: 01.03.2019
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Мохова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение
вид объекта недвижимости

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783827	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1588

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 37-37-10/092/2012-381 26.10.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

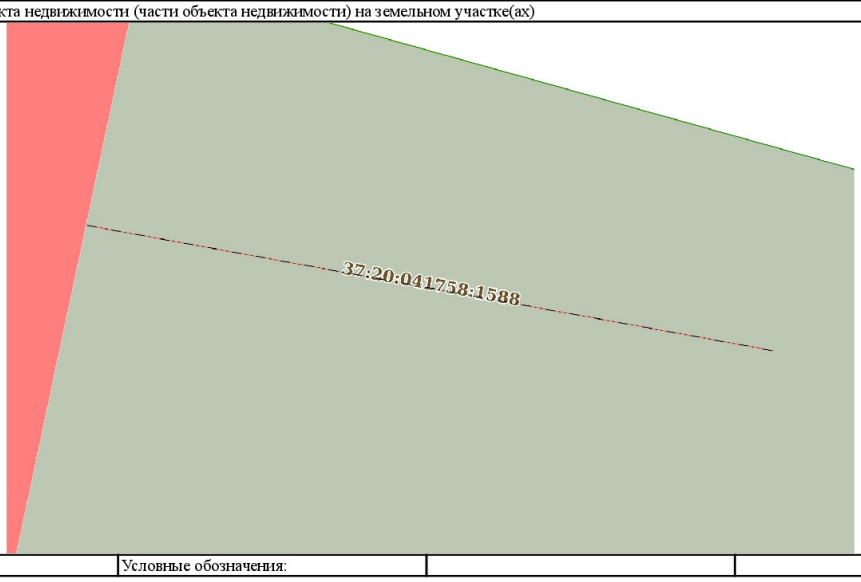
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

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

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783827	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1588

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



Масштаб 1:30	Условные обозначения:		

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783827	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1588

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-37, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	272021.01	2238804.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	272020.2	2238808.58	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

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

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783827	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1588

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 37.4						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783922	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1589
Номер кадастрового квартала:	37:20:041758
Дата присвоения кадастрового номера:	28.10.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24:233:002:000009910:8001; Условный номер 37-37-10/197/2012-396		
Местоположение:	Ивановская область, Шуйский район, п. Колобово, Фабричная 1-я ул., д. 28		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	154	в метрах
Назначение:	9) иные Сооружения производственного назначения		
Наименование:	Теплотрасса		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2545965.11		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:20:041758:177, 37:20:041758:178, 37:20:041758:1511		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783922	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1589

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.01.1901 Стрельцова Ирина Николаевна, СНИЛС 043-385-440 50, договор на выполнение кадастровых работ от 11.02.2019 № 17, дата завершения кадастровых работ: 01.03.2019
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Мохова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783922	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1589

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 37-37-10/092/2012-379 26.10.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

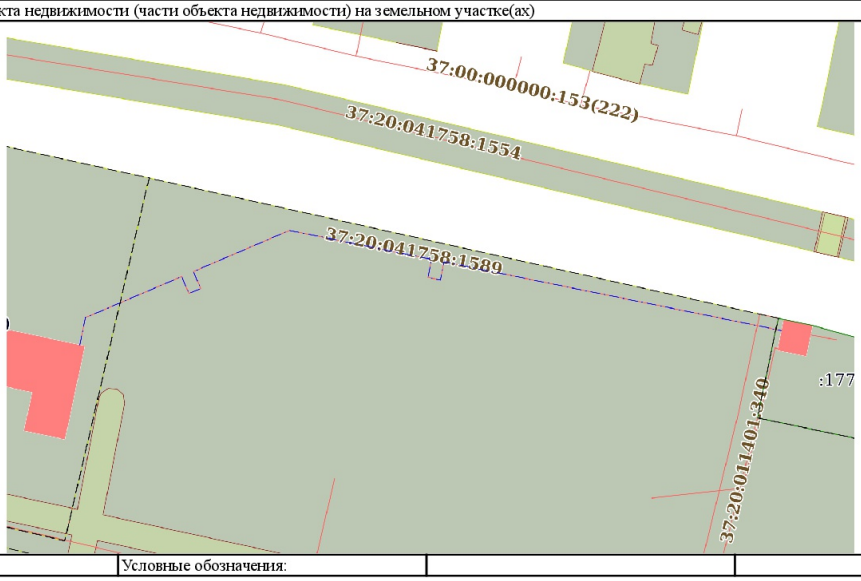
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783922	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1589

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



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783922	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1589

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-37, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	272019.3	2238678.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	272024	2238679.36	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	272031.08	2238695.92	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	272028.16	2238697.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	272029.02	2238699.18	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	272031.94	2238697.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	272039.01	2238714.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	272034.04	2238738.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	272030.93	2238738.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	272030.49	2238740.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	272033.6	2238741.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	272021.78	2238799.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783922	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1589

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783922	
Кадастровый номер:	37:20:041758:1589

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

Система координат 37.4

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

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

Форма технического паспорта
Утверждена приказом МЖКХ РСФСР
от 29 декабря 1971 г. №576

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ

Адрес (местоположение):

Область, республика, край	**Ивановская**
Район	**Шуйский**
Населенный пункт	**п.Колобово**
Улица	**ул. 1-я Фабричная**
Дом	**28**

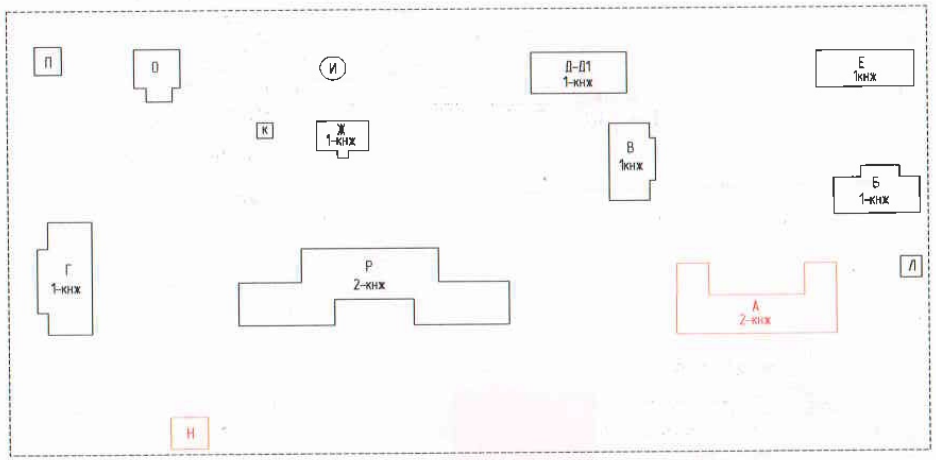
Технический паспорт

на **здание отделения временного проживания МУ «Центр социального обслуживания населения Шуйского района» ЛитерА**

наименование объекта учета

(дата обследования объекта учета)
05.05.2006г

Номер	порядковый	
	инвентарный	**24:233:002:0000 0991 0:0100:20000**
	кадастровый	**37:20:041758:0178:002:0000 0991 0:0100:20000**

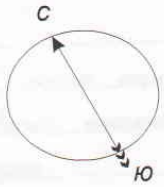


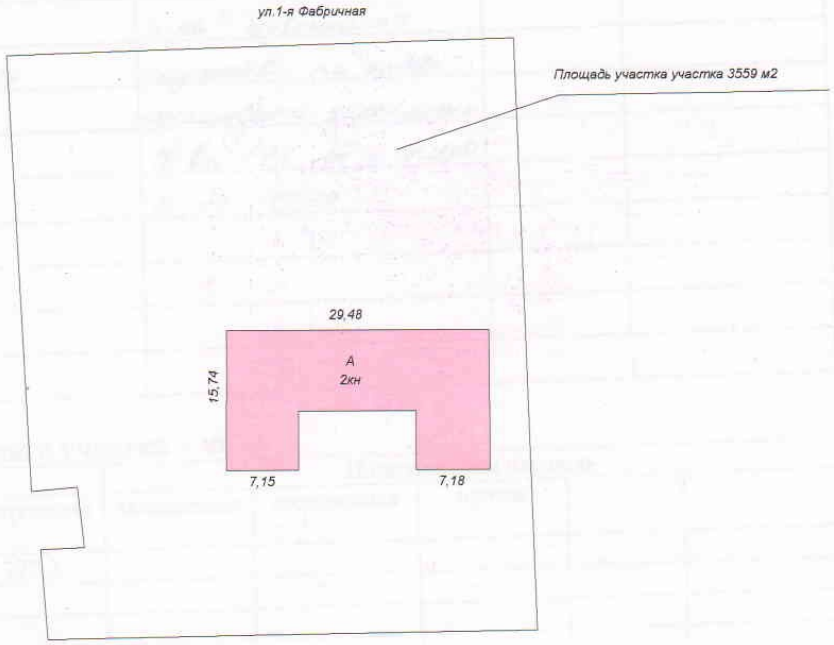
ул. 1-я Фабричная

Экспликация зданий и сооружений

Литер	Наименование строения	Общая площадь застройки
	Объекты по ул. 1–я Фабричная ,д.26	
Р	Здание стационара и поликлиники	1069,0 м2
В	Здание прачечной	219,2 м2
Д	Здание пищеблока	189,5 м2
Е	Здание гаража	202,4 м2
Б	Здание котельной	224,5 м2
Г	Здание стационара	419,0 м2
Ж	Здание насосной	73,6 м2
Л	ТП	17,6 м2
	Объекты по ул. 1–я Фабричная ,д.28	
А	Здание отделения временного пребывания МУ Центр социального обслуживания населения Шуйского района	372,3 м2
Н	Здание котельной	27,0 м2

	Шуйское отделение Ивановского филиала ФГУП Ростехинвентаризация		Инв.
Лист №1	Схематический план земельного участка по улице 1-я Фабричная, д.28 п. Колобаво		Масштаб 1 : 200
Дата:	Исполнитель	Фамилия	Подпись
24.04.2006г	Техник	Кокорева О.Г.	
	Руковод.группы	Миронова Н.А.	





	Шуйское отделение филиала ФГУП Ростехинвентаризация по Ивановской области		Инв. №
лист №	План земельного участка п. Колобово, ул. 1-я Фабричная,28 Литер А		Масштаб 1 : 704
Дата:	Исполнитель	Фамилия	Подпись
28.05.2007г	Техник	Кокорева О. Г.	
	Проверил	Миронова Н.А	

1.Регистрация права собственности

(реестровый №_____) Фонд_____

Дата записи	Полное наименование учреждения,предприятия,организации	Документы устанавливающие право собственности	Долевое участие	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
21.05.07г.	МУ „Центр социального обслуживания населения Шуйского района. ИНН 3706009748, гос. регистр. 14.12.2001г адм. Шуйского р-на р. №470; ЕГР юридических лиц 000528733 серия 37	Распоряжение Главы адм. Шуйского муниц. р-на, Ивановск. области от 28.04.2006г. №148 р „О закреплении за МУ „УСОН Шуйского р-на" недвижимого имущества на праве оперативного управления" Св-во ГРП от 21.08.2006г 37-АА 146600		Кокорева О.Г. 30.05.2007г

2. Экспликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
По документам	Фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
		372,3					

3.Благоустройство здания (строения),кв.м..

Отапливаемая площадь	Тип отопления	Водопровод	Канализация	Эл.снабжение	Лифт (штук)		Мусоропровод
					Грузопассаж.	Пассажирский	
520,9	газовое	520,9	520,9	520,9			

IV. Общие сведения.

Назначение- поликлиника

Использование - здание временного проживания

Количество мест (мощность)

а)

б)

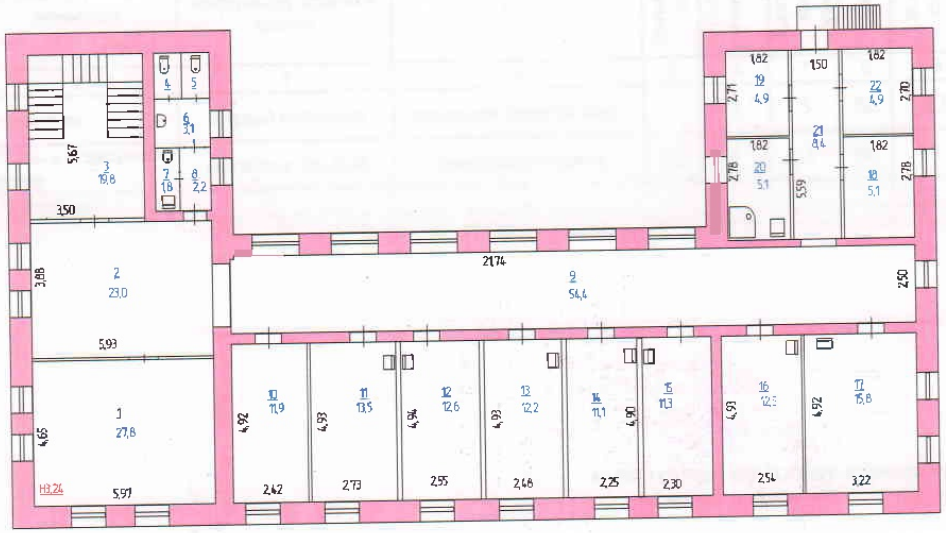
в)

г)

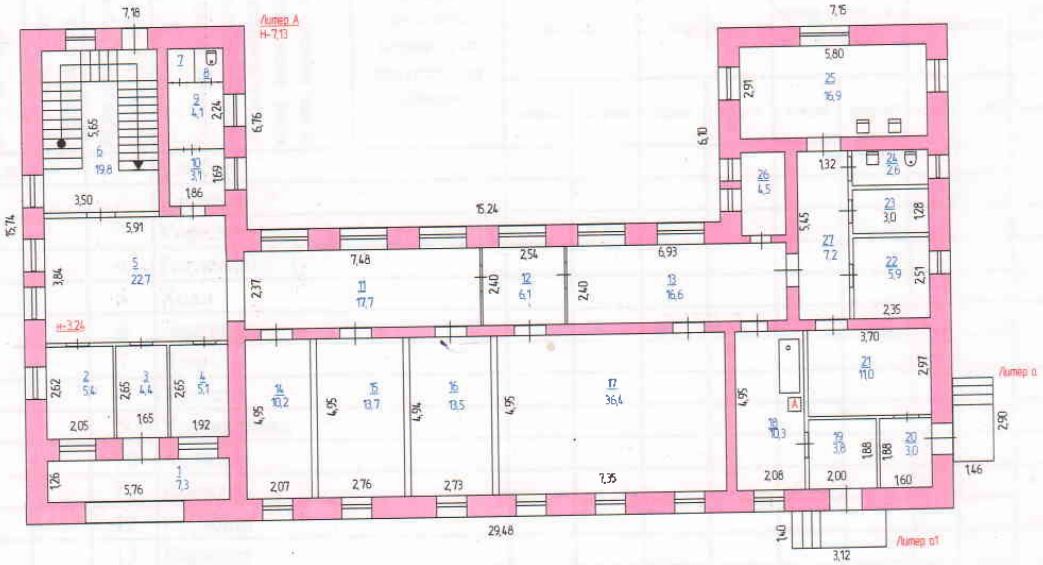
V. Исчисление площадей и объемов и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы подсчета	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
А	Основное	9,08x29,48	267,7	7,13	
		6,10x7,15	43,6	7,13	2565
		6,76x7,18	48,5	7,13	
		Застроенная площадь:	359,8		

2 этаж



1 этаж



Ивановский филиал, ФГУП "Ростехинвентаризация" Шуйское отделение

	Шуйское отделение Ивановского филиала ФГУП Ростехинвентаризация		Инв.
Лист №1	Поэтажный план Литер А по улице 1-я Фабричная, д.28 п. Колобово		Масштаб 1:200
Дата:	Исполнитель	Фамилия	Подпись
24.04.2006г	Техник	Кокорева О.Г.	
	Руковод.группы	Миронова Н.А.	

ЭКСПЛИКАЦ

к поэтажному плану строения (на нежилые и жи

Местоположение: пос. Колобово,

Литер	Этажи (начиная с конч. мезонин.) по плану	№ помещ. (квартир. торгового и т.д.)	№ по плану стр-я (комн., кух. и т.д.)	Назначен. частей помещ.: жил. ком. канцел. помещен. кл. комн., больн. палата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему										
						жилые		торговые		пром (произв.) предпр.		складские		предприят. быт. обслуж.		гара
						основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.
	1 этаж	А	1	Тамбур												
			2	Кабинет												
			3	Коридор												
			4	Раздевалка												
			5	Холл												
			6	Лестница												
			7	Душ												
			8	Туалет												
			9	Умывальная												
			10	Коридор												
			11	Коридор												
			12	Коридор												
			13	Коридор												
			14	Кабинет												
			15	Палата												
			16	Палата												
			17	Столовая												
			18	Прачечная												
			19	Сушилка												

КАЦИЯ

е и жилые со встроенными помещениями)

ул. 1-я Фабричная,28 Пор. №

реннему обмеру в кв.м., в том числе предназначенная под помещения

гаражей		канцелярс.		предприят. общ. питания		школьные		уч.-науч. учреждения		леч.-сан. учрежд.		кул.-пр. учрежд.		теат. и др. зр. пред.		твор. мас. худож. и скульпт.		прочие		Итого (по кварт. этажу, строению)	Высота помещения по внут. обмеру
основ.	вспом	основ.	вспом.	основ.	вспом	основ.	вспом.	основ	вспом	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.		
											7,3										3,24
										5,4											
											4,4										
											5,1										
										22,7											
											19,8										
											1,3										
											1,3										
											4,1										
											3,1										
											17,7										
											6,1										
											16,6										
										10,2											
										13,7											
										13,5											
										36,4											
											10,3										
											3,8										

ЭКСПЛИКАЦ

к поэтажному плану строения (на нежилые и жи

Местоположение: пос. Колобово,

1 зап.	литер по плану	Этажи (начиная и конч. мезонин.)	№ помещ. (квартир. торгового и т.д.)	№ по плану стр-я (комн., кух. и т.д.)	Назначен. частей помещ.: жил. ком. канцел. помещен. кл. комн., больн. палата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему										
							жилые		торговые		пром (произв.) предпр.		складские		предприят. быт. обслуж.		гара
							основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.
				20	Коридор												
				21	Склад												
				22	~~Палата~~ Кабинет												
				23	Эл. щитовая												
				24	Туалет												
				25	Кухня												
				26	Кладовая												
				27	Коридор												
					Итого: по 1 этажу												
		2 этаж	А	1	Комната отдыха												
				2	Холл												
				3	Лестница												
				4	Туалет												
				5	Туалет												
				6	Умывальная												
				7	Туалет												
				8	Коридор												
				9	Коридор												

ИЯ
ые со в
. 1-я Фа
бмеру в к

КАЦИЯ

и жилые со встроенными помещениями)

ул. 1-я Фабричная,28 Пор. №

еннему обмеру в кв.м., в том числе предназначенная под помещения																				Итого (по кварт. этажу, строению)	Высота помещения по внут. обмеру
гаражей		канцелярс.		предприят. общ. питания		школьные		уч.-науч. учреждения		леч.-сан. учрежд.		кул.-пр. учрежд.		теат. и др. зр. пред.		твор. мас. худож. и скульпт.		прочие			
основ.	вспом	основ.	вспом.	основ.	вспом	основ.	вспом.	основ	вспом	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.		
											3,0										
											11,0										
										5,9											
											3,0										
											2,6										
											16,9										
											4,5										
											7,2										
										107,8	149,1									256,9	
										27,8											
										23,0											
											19,8										
											1,3										
											1,3										
											3,1										
											1,8										
											2,2										
											54,4										

ЭКСПЛИКАЦ

к поэтажному плану строения (на нежилые и жил

Местоположение: пос. Колобово, у

по плану	Этажи (начиная и конч. мезонин.)	№ помещ. (кварт. торгового и т.д.)	№ по плану стр-я (комн., кух. и т.д.)	Назначен. частей помещ.: жил. ком. канцел. помещен. кл. комн., больн. палата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему											
						жилые		торговые		пром (произв.) предпр.		складские		предприят. быт. обслуж.		гараж	
						основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ	вспом.	основ.	вспом.	основ.	в
			10	Кабинет													
			11	Палата													
			12	Палата													
			13	Палата													
			14	Палаты													
			15	Палата													
			16	Палата													
			17	Палата													
			18	Палата													
			19	Палата													
			20	Душ													
			21	Коридор													
			22	Палата													
				Итого: по 2 этажу													
				Всего: по литер А													

КАЦИЯ

и жилые со встроенными помещениями)

ул. 1-я Фабричная,28 Пор. №

...еннему обмеру в кв.м., в том числе предназначенная под пом...										...ещения										Итого (по квартиру, этажу, строению)	Высота помещения по внут. обмеру
гаражей		канцелярс.		предприят. общ. питания		школьные		уч.-науч. учреждения		леч.-сан. учрежд.		кул.-пр. учрежд.		теат. и др. зр. пред.		твор. мас. худож. и скульпт.		прочие			
основ.	вспом	основ.	вспом.	основ.	вспом	основ.	вспом.	основ	вспом	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.		
										11,9											
										13,5											
										12,6											
										12,2											
										11,1											
										11,3											
										12,5											
										15,8											
										5,1											
										4,9											
											5,1										
											8,4										
										4,9											
										166,6	97,4									264,0	
										274,4	246,5									520,9	

Описание конструктивных элементов и их технического состояния

Литера___А__ Год постройки_____1960г_____ Число этажей____2_____

Группа капитальности_____4_____ Вид внутренней отделки___простая_____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элементов с	Износ в %	% износа к строению гр. 7* гр.8 100	Текущие изменения износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9		
1	Фундаменты		бутовый ленточный	осадочные трещины,сколы	5	1	5	50	2,5		
2	а.Стены и их наружная отделка		кирпичные тол. 0,70	осадочные трещины	31	1	31	50	15,5		
	б. Перегородки										
3	Перекрытия	Чердачные	деревянное	зазоры	14	1	14	50	7,0		
		Междуэтажные									
		Подвальные									
4	Крыша		железная	вздутия,поврежденя	4	1	4	40	1,6		
5	Полы		деревянные		9	1	9	40	3,6		
6	Проемы	Оконные	деревянные створные		8	1	8	50	4,0		
		Дверные	простые								
7	Внутренняя отделка		штукатурка стен с окраской	трещины	5	1	5	40	2,0		
8	Санитарное и электротехническое	отопление		АГВ	21	1	21	40	8,4		
		водопровод									
		канализация									
		горячее водосн									
		ванны, душ									
		электрооосвещ.									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы		Прочие		3	1	3	50	15,0		
				Итого:			100,0		46,4		

% износа по формуле: % износа(гр.9)/удельный вес(гр.2)*100 46 %

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

Литера	Наименование построек.	№ сборника.	№ таблицы.	Измеритель.	Стоимость измерителя по таблице.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:						Стоимость измерителя с поправками.	Количество (объем - куб. метр, площ. - кв. метр)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	Основное	26	74	м3	24,2	1,00	0,86	1,08					22,5	2565	57653	46	31133

XIII.Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанови-тельная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная
1969 г.	57 653	31113					57653	31113
Остаточная балансовая стоимость								
01.01.2006г							1 586 167,00р.	

"_24_" апреля_____ 2006 г. **Исполнил**_____ (Кокорева О.Г.)

"_____" _____2005 г. **Проверил**___Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений _____ (Миронова Н. А.)

XV. Отметка о последующих обследованиях.

Дата	"____" _200 г.	"____" _____200 г.	"____" _____200 г.
Обследовал			
Проверил			

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ
ШУЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" ЗАНЕСЕНО В РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Дата: 26.11 2009 г.
Инв.№: 24:233:002:000009910:0002
Исполнитель:

Адрес (местоположение):

Область, республика, край — *Ивановская*

Район — *Шуйский район*

Населенный пункт — *поселок Колобово*

Улица — *ул.1 Фабричная д.28*

Технический паспорт

(дата обследования объекта учета)
26.11.2009

на *водопровод*
наименование объекта учета

Номер	порядковый	
	инвентарный	**991**
	кадастровый	

Наименование Заказчика	Наименование организации технической инвентаризации
ОГУ СО «Колобовский центр социального обслуживания»	**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-Федеральное БТИ» Ивановский филиал Шуйское отделение**
директор Подпись	Руководитель Подпись
(Ф.И.О.) *О.К.Голякина*	(Ф.И.О.) **начальник О.К.Таталина**
М.П.	М.П.

Содержание документации на объект.

№ п.п.	Наименование раздела	Форма	№№ стр.
	Титульный лист		
	Содержание документации на объект		
1	Общие сведения	1-ТП	
2	Состав объекта	2-СО	
3	Сведения о правообладателях объекта	3-ПН	
4	Отметки об обследованиях	2-СО	
5	Инвентарная карточка на трубопровод, провод, кабель передаточных устройств	7-ПУ	
6	Отметки о последующих обследованиях	2-СО	

1.Общие сведения.

1.Назначение: **водопровод - это трубопровод для водоснабжения**

2. Градостроительная ситуация**: ул. 1 Фабричная д.28, поселок Колобово, Шуйский район , Ивановская область.**

3. Площадь в пределах обособленной территории - **нет**

4. Площадь используемой приграничной территории – **нет сведений**

5. Наличие объектов незавершенного строительства - **нет**

6. Наличие на территории объектов, не участвующих в производственном процессе - **нет**

7. Описание объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и внешнего благоустройства учетных участков: **водопровод состоит из трубопровода, выполненного из полиэтиленовых труб подземной прокладки. Общая протяженность водопровода составляет – 41,0 метра.**

8. Сведений об арестах и запрещениях – **нет.**

Унифицированная форма № 2-СО

1. Состав объекта.

№ на плане (литер)	Наименование зданий, сооружений и сетей	Назначение	Год ввода в эксплуата-цию	Параметр		Площадь застройки (кв.м.)	Инвентаризационная стоимость 1969г.		Инвентаризационная стоимость 2008г.		Инвентар-ный номер бух. учета	Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2008 (руб.)
				сд. изм.	кол-во		восста-новите-льная	действи-тельная	восста-новите-льная	действи-тельная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Во	**водопровод**	**водоснабжения**	**н\св**	**м**	**41,00**	**---**	**262**	**249**	**5129**	**4874**		
	в том числе:											
	Учетный участок № 1	водоснабжения	0	м	41,00	---	262	249	5129	4874	_	_
	Итого в ценах 1969 года:						**14476**	**14476**				
	Итого в ценах 2008 года:		k=19,575						**5129**	**4874**		

3.Сведения о правообладателях объекта .

Дата записи	№ регистрации	Правообладатель	Документы-основания	Вид права	Доля
1	2	3			4

4.Отметки об обследованиях.

Форма 3-ПН

Дата обследования	Ф.И.О. Подпись исполнителя	Ф.И.О. Подпись проверяющего	Подпись начальника (печать)
26.11.2009	**Инженер Стрельцова И.Н.**		**Таталина О.К.**

Унифицированная форма № 7-ПУ

3. Инвентарная карточка на трубопровод, провод, кабель передаточных устройств

водопровод

(наименование трубопровода, провода, кабеля)

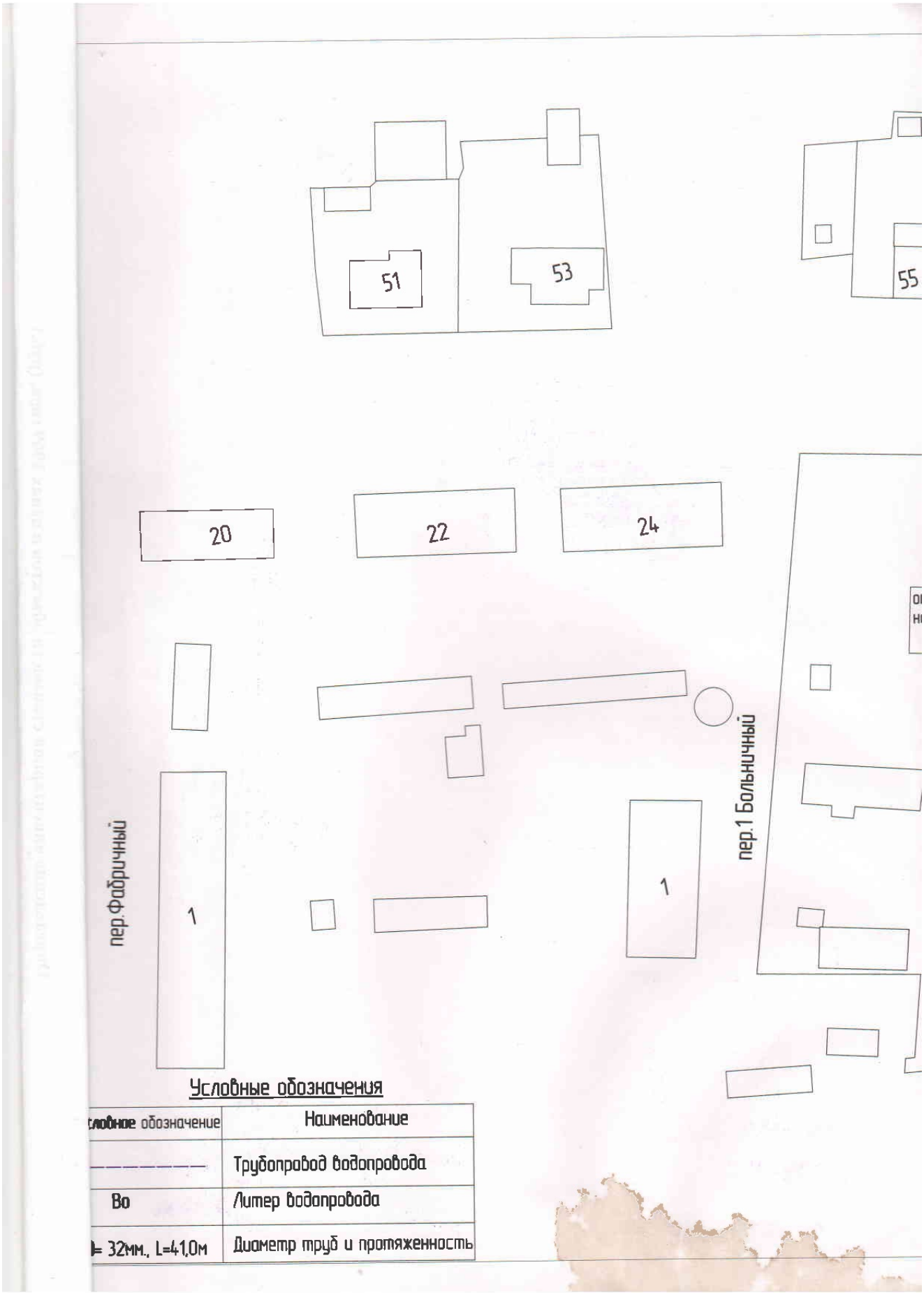
1. Общие сведения

№ на плане (литер)	Наименование	Год ввода в эксплу-атацию	Материал, диамстр, марка, сечение и т.п.	Напряже-ние (вольт), давление и т.п.	Протяженность в 2-х трубном исполнении(м)			Опоры, колодцы		Инвентар-ный номер бух. учета	Остаточная балансовая стоимость на (руб.)
					Всего	В том числе		Материал	Кол-во шт., м.		
						воздуш-ных линий	подземных (кабель-ных) линий				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Во	**водопровод**	н\св	полиэтилен		**41,00**	**0,00**	**41,00**				
	в том числе:										
	Учетный участок № 1		полиэтилен D=32мм		41,00	0,00	41,00				

Определение инвентарной стоимости объектов в ценах 1969 года, (руб.)

№ на плане (литер)	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Единица измерения	Количество единиц	Стоимость единицы измерения (руб.)	Поправки			Стоимость единицы с поправками	Восстановительная стоимость	Износ %	Действительная стоимость
							выс.давл.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Во	**водопровод**	---	---	км	0,04100	---	---	---	---	---	**262**		**249**
	в том числе:												
	Учетный участок № 1	27	29	м	41,00000	6,40	---	---	---	6,40	262	5	249

Примечание: стоимость водопровод определена применительно к аналогичным типам оборудования и маркам материалов

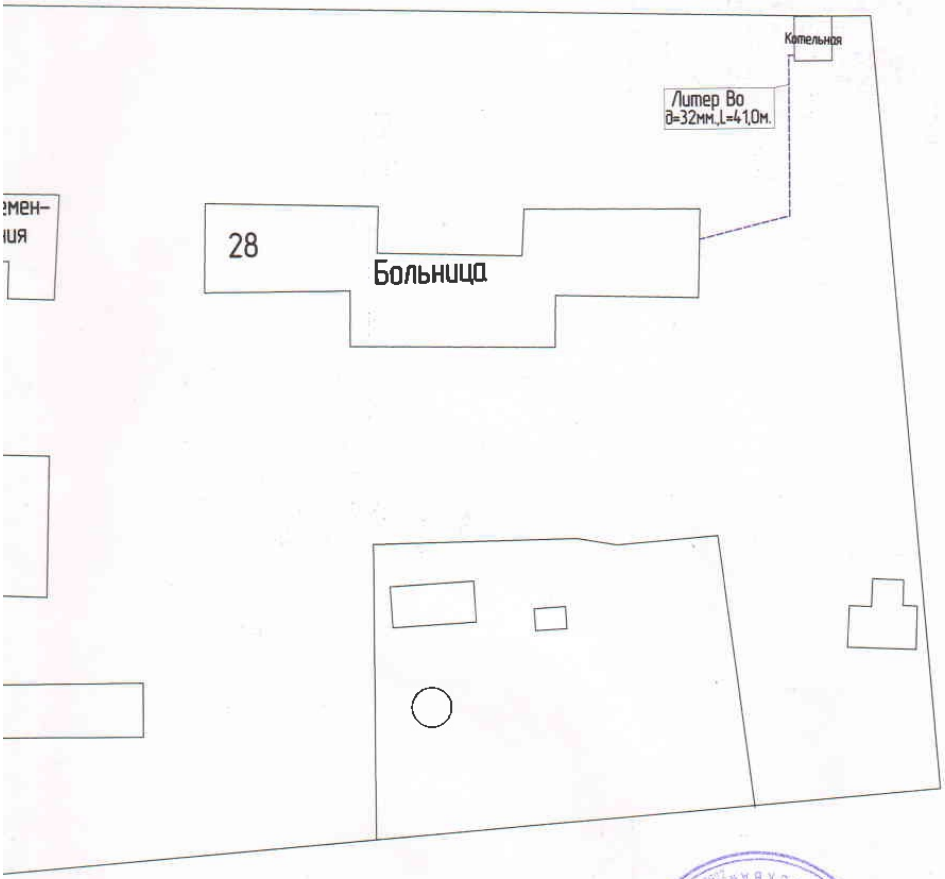


Условные обозначения

Условное обозначение	Наименование
————	Трубопровод водопровода
Во	Литер водопровода
∅= 32мм., L=41,0м	Диаметр труб и протяженность



1 ул.Фабричная



	ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» Ивановской филиал Шуйское отделение		Инв. №
лист №	ПЛАН-СХЕМА водопровода, по адресу: ул.Фабричная д.№ 28 по.Колобово, Шуйского района, Ивановской области.		Масштаб 1 : 1000
Дата:	Исполнитель	Фамилия	Подпись
26.11.2009	Инженер	Стрельцова И.Н.	
	Проверил	Таталина О.К.	

Перечень документов приложенных к карточке

№ п.п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План-схема водопровода по адрссу: Ивановская область, Шуйский район, п.Колобово, ул.1 Фабричная д.28	26.11.2009	1:1000	1	

Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	Ф.И.О. исполнителя	Подпись исполнителя	Ф.И.О. бригадира	Подпись бригадира

СКРЕПЛЕНО И
ПРОНУМЕРОВАНО
6 ЛИСТАХ
ИСПОЛНИТЕЛЬ

Унифицированная форма № 1-ТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ
ШУЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

Адрес (местоположение):

Область, республика, край	*Ивановская*
Район	*Шуйский*
Населенный пункт	*Поселок Колобово*
Улица	*1 Фабричная*
Дом	*к дому 28*

Технический паспорт.

Дата обследования объекта учета
17.11.2008г.

Наименование объекта: **газораспределительная система газификация котельной и теплоснабжение отделения временного проживания МУЦООН ул.1 Фабричная д.№28, пос.Колобово, Шуйск.р-на**

Номер	инвентарный	**24:233:002:000010020**
	в реестре жилищного фонда	
	условный	

Наименование Заказчика	Наименование организации технической инвентаризации
ОГУ СО «Колобовский центр социального обслуживания»	**Шуйское отделение Ивановский филиал ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»**
Руководитель Подпись	Руководитель Подпись
(Ф.И.О) **директор О.К.Голякина**	(Ф.И.О.) **начальник О.К. Таталина**
М.П.	М.П.

Содержание документации на объект

№ п.п.	Наименование раздела	Форма	№№ стр.
	Титульный лист	1-ТП	1
	Содержание документации на объект	1-ТП	2
1	Общие сведения	1-ТП	2
2	Сведения о правообладателях объекта	3-ПН	3
3	Отметки об обследованиях	2-СО	3
4	Инвентарная карточка на трубопровод, провод, кабель передаточных устройств	7-ПУ	4,5,6
5	Отметки о последующих обследованиях	2-СО	7

1.Общие сведения

1.Назначение:**газопровод .**

2. Градостроительная ситуация: **территория жилой и не жилой застройки пос.Колобово, Шуйского района, Ивановской области**.

3. Площадь в пределах обособленной территории – **нет.**

4. Площадь используемой приграничной территории – **нет сведений.**

5. Наличие объектов незавершенного строительства – **нет.**

6. Наличие на территории объектов, не участвующих в производственном процессе – **нет.**

7. Описание объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и внешнего благоустройства учетных участков: **газораспределительная система выполнена: подземным способом, из труб диаметром 57х3,5, с выходом из земли, и надземным из труб диаметром 32х2,8 до крана. Газораспределительная система разделена на учетные участки в зависимости от диаметров труб, данное разделение не нарушает целостности объекта. Протяженность газораспределительной системы составляет 30,1 метра. Врезка выполнена в существующий газопровод низкого давления.**

2.Сведения о правообладателях объекта .

Дата записи	№ регистрации	Правообладатель	Документы-основания	Вид права	Доля
1	2	3			4

3.Отметки об обследованиях.

Форма 3-ПН

Дата обследования	Ф.И.О. Подпись исполнителя	Ф.И.О. Подпись проверяющего	Подпись начальника (печать)
17.11.2008год	**Инженер Стрельцова И.Н.**		**Таталина О.К.**

Унифицированная форма № 7-ПУ

5.Инвентарная карточка на трубопровод, провод, кабель передаточных устройств.

газораспределительная система

(наименование трубопровода, провода, кабеля)

1. Общие сведения

№№ плане (лит)	Наименование	Год ввода в эксплуа-тацию	Мате-риал диа-метр марка сече-ние и т.п.	Напря-жение (вольт), давле-ние и т.п	Протяженность (м)			Опоры, колодцы		Балансо-вая стоимость в рублях	Инвен-тарный номер бух. учета
					всего	В том числе		материал	количес-тво, шт.		
						воздушных линий	подзем-ных (кабель-ных) линий				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Г	**Газораспредели-тельная система, в том числе:**	**2004**		**низкое**	**30,1**	**2,2**	**27,9**	**Кран футляр**	**1 1**		
	Учетный участок 1 (от места врезки до дома)		57х 3,5 сталь		28,6	0,7	27,9	футляр	1		
	Учетный участок 2 (до крана)		32х 2,8 сталь		1,5	1,5		кран	1		

Определение инвентарной стоимости объектов в ценах (1969) года, руб.

№№ плане (лит)	Наименование объекта	№ сборника	№ таблицы	Единица измерения	Количество единиц	Стоимость единицы измерения (руб.)	Поправки			Стоимость единицы с поправками	Восстановительная стоимость	Износ %	Действительная стоимость
Г	**Газораспределительная система, в том числе:**	**29**		**1 м.**	**30,1**						**247**		**223**
	Учетный участок 1	29	158	1 м.	28,6	8,5				8,5	243	10	219
	Учетный участок 2	29	158	1 м.	1,5	2,7				2,7	4	10	4

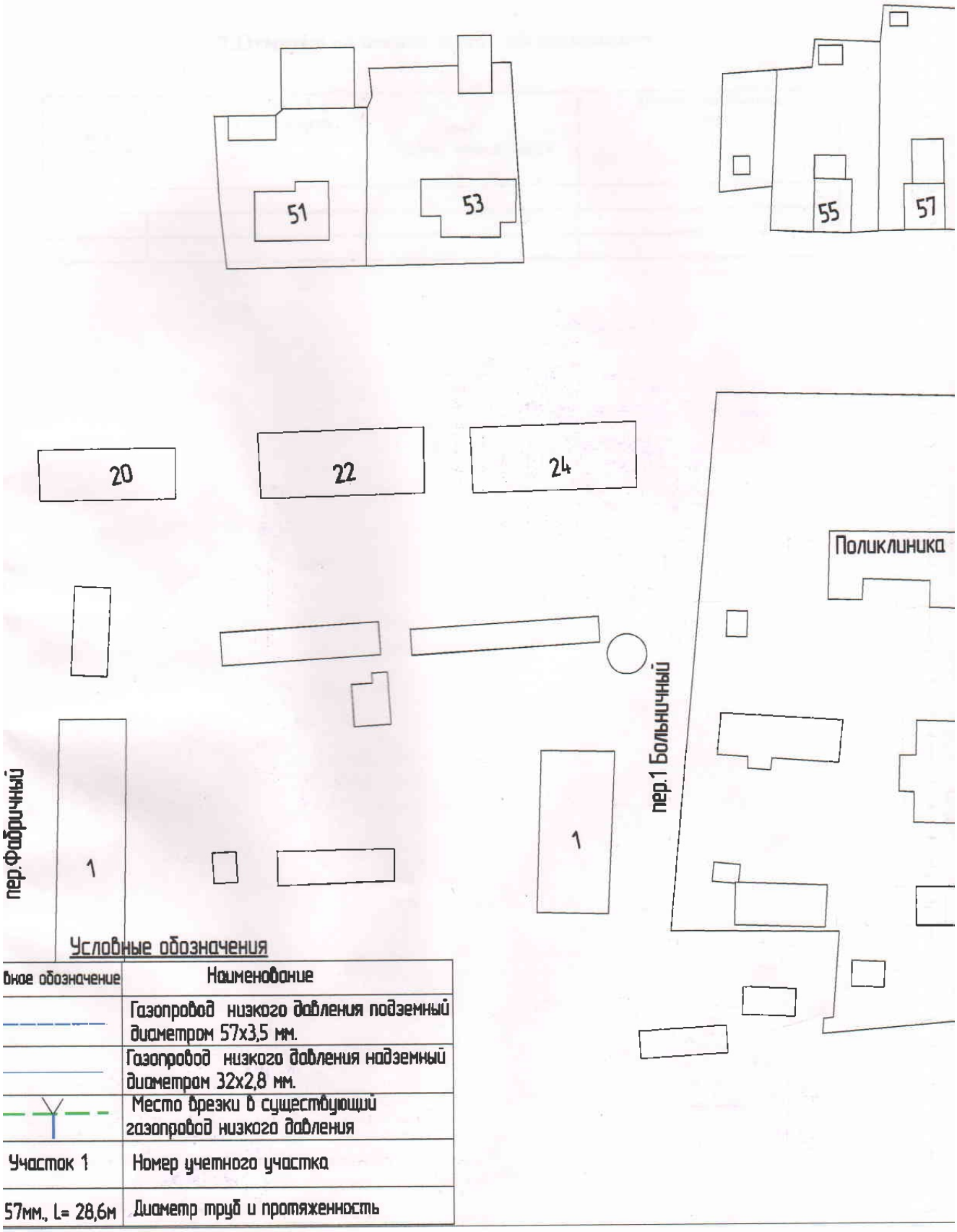
Примечание: стоимость сети определена применительно к аналогичным типам и маркам материалов .

6.Перечень документов, приложенных к карточке.

№ п.п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План-схема газораспределительной системы газификация котельной и теплоснабжение отделения временного проживания МУЦООН ул.1 Фабричная д.№28, пос.Колобово, Шуйск.р-на	17.11.2008	1:1000	1	
2					
3					

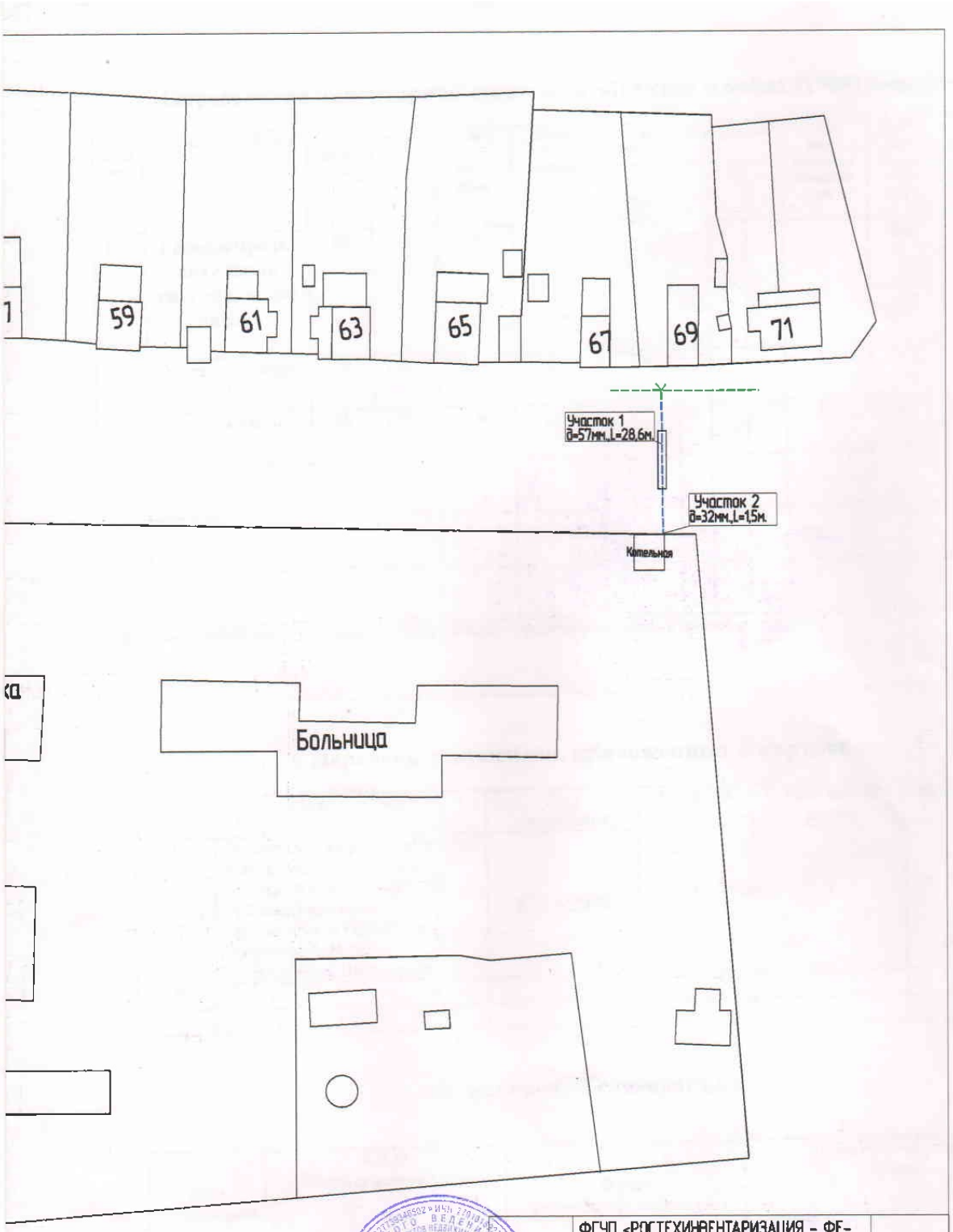
Отметки об обследованиях

Дата обследования	Ф.И.О. Подпись исполнителя		Ф.И.О. Подпись проверяющего		Подпись начальника (печать)	
17.11.2008	**Стрельцова И.Н.**				**Таталина О.К.**	



Условные обозначения

ное обозначение	Наименование
	Газопровод низкого давления подземный диаметром 57х3,5 мм.
	Газопровод низкого давления надземный диаметром 32х2,8 мм.
	Место врезки в существующий газопровод низкого давления
Участок 1	Номер учетного участка
57мм., L= 28,6м	Диаметр труб и протяженность



	ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» Ивановской филиал Шуйское отделение		Инв. №
Лист №	ПЛАН-СХЕМА газораспределительной системы газификация котельной и теплоснабжение отделения временного проживания МУЦОН ул. Фабричная д.№ 28 пос.Колобово, Шуйского района		Масштаб 1 : 1000
Дата:	Исполнитель	Фамилия	Подпись
17.11.2008	Инженер	Стрельцова И.Н.	
10.12.08	Проверил	Талалина О.К.	

7.Отметки об последующих обследованиях

Дата обследования	Ф.И.О. Подпись исполнителя		Ф.И.О. Подпись проверяющего		Подпись начальника (печать)	

СЛЕДОВАТЕЛЬ
ПРОКУРАТУРЫ
ВАЛДАЙСКОГО
РАЙОНА
ЮСТИЦИИ

ВОЗВРАЩЕНО

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ
ШУЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ЗАНЕСЕНО В РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Дата: 26.11 20 09 г.
Инв.№: 24:233:002:00009910:8003
Исполнитель:

Адрес (местоположение):

Область, республика, край — ***Ивановская***

Район — ***Шуйский район***

Населенный пункт — ***поселок Колобово***

Улица — ***ул. 1 Фабричная д.28***

Технический паспорт

(дата обследования объекта учета)
26.11.2009

на ***канализация***
наименование объекта учета

Номер	порядковый	
	инвентарный	**991**
	кадастровый	

Наименование Заказчика
ОГУ СО «Колобовский центр социального обслуживания»
директор Подпись
(Ф.И.О.) ***О.К.Голякина***
М.П.

Наименование организации технической инвентаризации
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-Федеральное БТИ» Ивановский филиал Шуйское отделение
Руководитель Подпись
(Ф.И.О.) **начальник О.К.Таталина**
М.П.

Содержание документации на объект.

№ п.п.	Наименование раздела	Форма	№№ стр.
	Титульный лист		
	Содержание документации на объект		
1	Общие сведения	1-ТП	
2	Состав объекта	2-СО	
3	Сведения о правообладателях объекта	3-ПН	
4	Отметки об обследованиях	2-СО	
5	Инвентарная карточка на трубопровод, провод, кабель передаточных устройств	7-ПУ	
6	Отметки о последующих обследованиях	2-СО	

1.Общие сведения.

1.Назначение: **канализация - это трубопровод для сброса сточных вод.**

2. Градостроительная ситуация**: ул. 1 Фабричная д.28, поселок Колобово, Шуйский район , Ивановская область.**

3. Площадь в пределах обособленной территории - **нет**

4. Площадь используемой приграничной территории – **нет сведений**

5. Наличие объектов незавершенного строительства - **нет**

6. Наличие на территории объектов, не участвующих в производственном процессе - **нет**

7. Описание объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и внешнего благоустройства учетных участков: **канализация состоит из трубопровода, выполненного из полиэтиленовых труб подземной прокладки. Общая протяженность водопровода составляет – 4,5 метра.**

8. Сведений об арестах и запрещениях – **нет.**

Унифицированная форма № 2-СО

1. Состав объекта.

№ на плане (литер)	Наименование зданий, сооружений и сетей	Назначение	Год ввода в эксплуата-цию	Параметр		Площадь застройки (кв.м.)	Инвентаризационная стоимость 1969г.		Инвентаризационная стоимость 2008г.		Инвентар-ный номер бух. учета	Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2008 (руб.)
				ед. изм.	кол-во		восста-новите-льная	действи-тельная	восста-новите-льная	действи-тельная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
К	**канализация**	**канализация**	**н\св**	**м**	**4,50**	**---**	**45**	**43**	**881**	**842**		
	в том числе:											
	Учетный участок № 1	канализация	0	м	4,50	---	45	43	881	842	_	_
	Итого в ценах 1969 года:						**14476**	**14476**				
	Итого в ценах 2008 года:		k=19,575						**881**	**842**		

3.Сведения о правообладателях объекта .

Дата записи	№ регистрации	Правообладатель	Документы-основания	Вид права	Доля
1	2	3			4

4.Отметки об обследованиях.

Форма 3-ПН

Дата обследования	Ф.И.О. Подпись исполнителя	Ф.И.О. Подпись проверяющего	Подпись начальника (печать)
26.11.2009	**Инженер Стрельцова И.Н.**		**Таталина О.К.**

Унифицированная форма № 7-ПУ

3. Инвентарная карточка на трубопровод, провод, кабель передаточных устройств

канализация

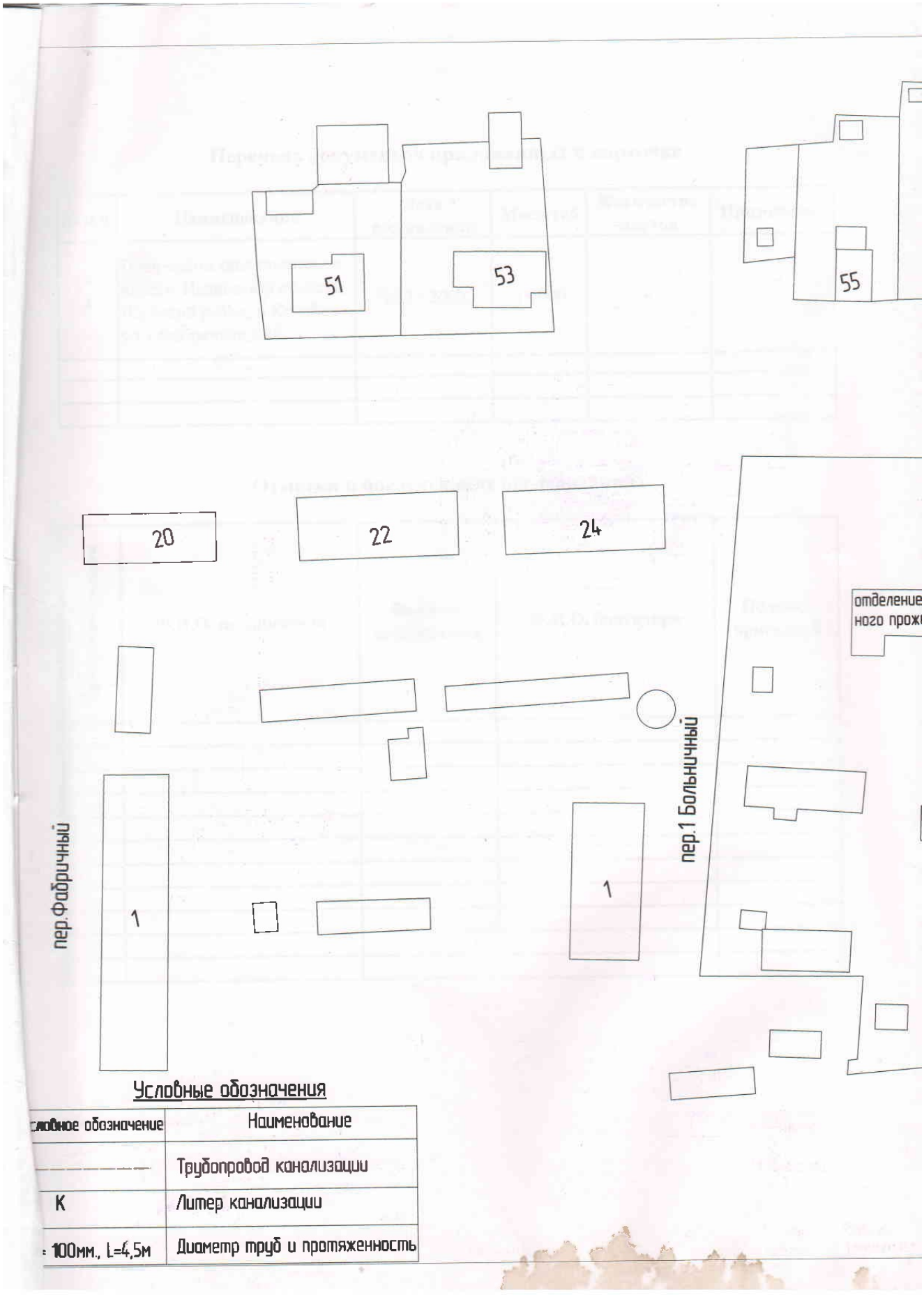
(наименование трубопровода, провода, кабеля)

1. Общие сведения

№ на плане (литер)	Наименование	Год ввода в эксплу-атацию	Материал, диаметр, марка, сечение и т.п.	Напряже-ние (вольт), давление и т.п.	Протяженность в 2-х трубном исполнении(м)			Опоры, колодцы		Инвентар-ный номер бух. учета	Остаточная балансовая стоимость на (руб.)
					Всего	В том числе		Материал	Кол-во шт., м.		
						воздуш-ных линий	подземных (кабель-ных) линий				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
К	**канализация**	н\св	полиэтилен		**4,50**	**0,00**	**4,50**				
	в том числе:										
	Учетный участок № 1		D=100мм		4,50	0,00	4,50				

Определение инвентарной стоимости объектов в ценах 1969 года, (руб.)

№ на планс (литер)	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Единица измерения	Количество единиц	Стоимость единицы измерения (руб.)	Поправки			Стоимость единицы с поправками	Восстановительная стоимость	Износ %	Действительная стоимость
							выс.давл.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
К	**канализация**	---	---	км	0,00450	---	---	---	---	---	**45**		**43**
	в том числе:												
	Учетный участок № 1	27	37	м	4,50000	10,10	---	---	---	10,10	45	5	43
Примечание: стоимость канализации определена применительно к аналогичным типам оборудования и маркам материалов													

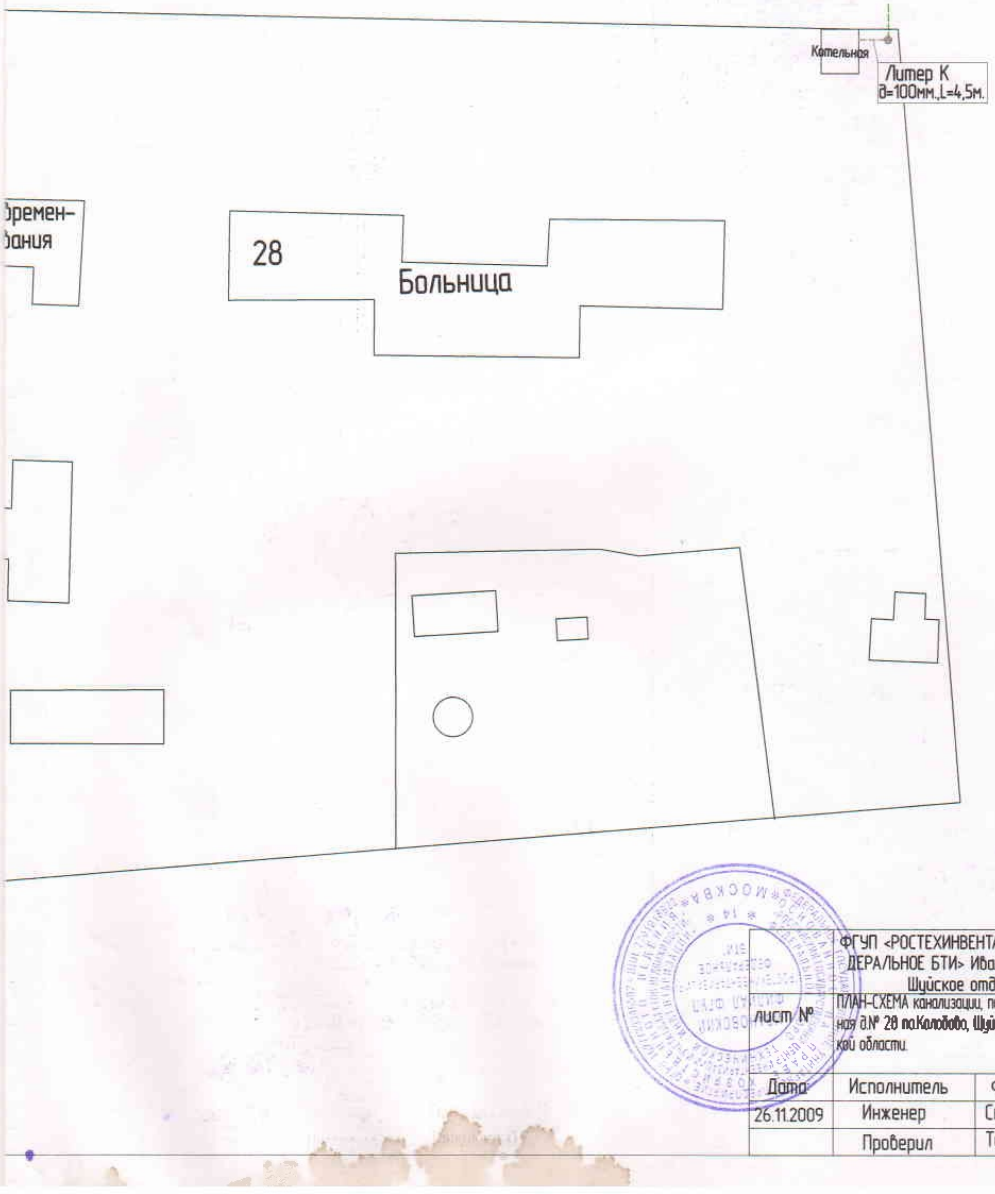


Условные обозначения

Условное обозначение	Наименование
----------	Трубопровод канализации
К	Литер канализации
100мм., L=4,5м	Диаметр труб и протяженность



ул.Фабричная



лист №	ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» Ивановской филиал Шуйское отделение		Инв. №
	ПЛАН-СХЕМА канализации, по адресу: ул. Фабричная д.№ 28 пос.Колобово, Шуйского района, Ивановской области.		Масштаб 1 : 1000
Дата	Исполнитель	Фамилия	Подпись
26.11.2009	Инженер	Стрельцова И.Н.	
	Проверил	Таталина О.К.	

Перечень документов приложенных к карточке

№ п.п.	Наимснование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План-схема канализации по адресу: Ивановская область, Шуйский район, п.Колобово, ул.1 Фабричная д.28	26.11.2009	1:1000	1	

Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	Ф.И.О. исполнителя	Подпись исполнителя	Ф.И.О. бригадира	Подпись бригадира


СКРЕПЛЕНО И
ПРОНУМЕРОВАНО
НА 8 ЛИСТАХ
ИСПОЛНИТЕЛЬ

Форма технического паспорта
Утверждена приказом МЖКХ РСФСР
от 29 декабря 1971 г. №576

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ

Адрес (местоположение):

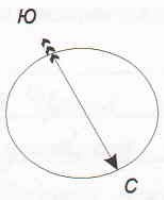
Область, республика, край	**Ивановская**
Район	**Шуйский**
Населенный пункт	**п.Колобово**
Улица	**ул. 1-я Фабричная**
Дом	**28**

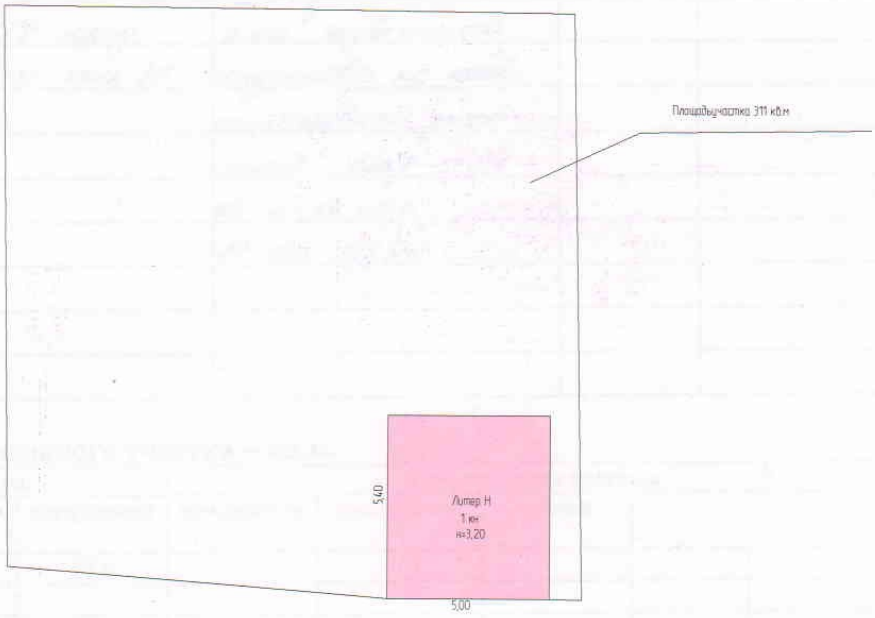
Технический паспорт

на **здание котельной Литер Н**
наименование объекта учета

(дата обследования объекта учета)
24.04.2006г

Номер	порядковый	
	инвентарный	**24:233:002:0000 0991 0:1300:20000**
	кадастровый	**37:20:041758:0177:002:0000 0991 0:1300:20000**





	Шуйское отделение филиала ФГУП Ростехинвентаризация по Ивановской области		Инв. №
лист №	План земельного участка п. Колобово, ул. 1-я Фабричная,28 Литер Н		Масштаб 1 : 196
Дата:	Исполнитель	Фамилия	Подпись
28.05.2007г	Техник	Кокорева О. Г.	
	Проверил	Миронова Н.А.	

1.Регистрация права собственности

(реестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения,предприятия,организации	Документы устанавливающие право собственности	Долевое участие	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
21.05.07г.	МУ "Центр социального обслуживания населения Шуйского района." ИНН 3706009748, гос. рег. 14.12.2001г. Админ. Шуйского р-на Ивановской области рег. № 470, ОГР юрид. лиц: 1003706000733 серия 37	Распоряжение Главы адм. Шуйского муниц. р-на Ив. обл. от 28.04.2006г. № 148-р "О закреплении за МУ "УСОН Шуйского р-на" недвижимого имущества на праве оперативного управления" свид ГРП от 21.08.2006. 37-АА 146641		Кокорева О.Т. 30.05.2007г.

2. Экспликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
По документам	Фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
		27,0					

3.Благоустройство здания (строения),кв.м..

Отапливаемая площадь	Тип отопления	Водопровод	Канализация	Эл.снабжение	Лифт (штук)		Мусоропровод
					Грузопассаж.	Пассажирский	
				14,8			

IV. Общие сведения.

Назначение-

спользование - котельная

Количество мест (мощность)

а)

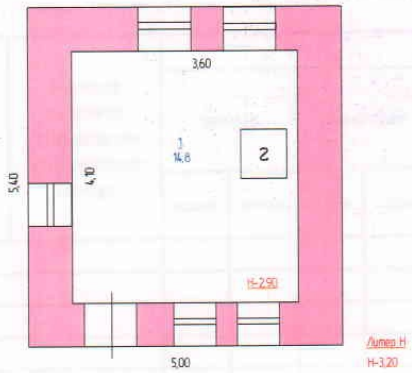
б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

итера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы подсчета	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
	Основное	5,40x5,0	27,0	3,20	86
		Застроенная площадь:	27,0		



	Шуйское отделение Ивановского филиала ФГУП Ростехинвентаризация		Инв.
Лист №1	Поэтажный план Литер Н по улице 1-я Фабричная, д.28 п. Колобово		Масштаб 1 : 100
Дата:	Исполнитель	Фамилия	Подпись
24.04.2006г	Техник	Кокорева О.Г.	
	Руковод.группы	Миронова Н.А.	

ЭКСПЛИКА

к поэтажному плану строения (на нежилые и ж

Местоположение: Шуйский р-н п. Колоб

по плану	Этажи (начиная и конч. мезонин.)	№ помещ. (кварт. торгового и т.д.)	№ по плану стр-я (комн., кух. и т.д.)	Назначен. частей помещ.: жил. ком. канцел. помещен. кл. комн., больн. палата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутренне										
						жилые		торговые		пром (произв.) предпр.		складские		предприят. быт. обслуж.		га
						основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	осно
Н	1		1	Котельная												
				Итого по зданию:												

ЦИЯ

тилые со встроенными помещениями)

бово, ул. 1-я Фабричная,дом №28 Пор. № 16556

му обмеру в кв.м., в том числе предназначенная по																						Итого (по кварт. этажу, строению)	Высота помещения по внут. обмеру
ражей		канцелярс.		предприят. общ. питания		школьные		уч.-науч. учреждения		леч.-сан. учрежд.		кул.-пр. учрежд.		теат. и др. зр. пред.		твор. мас. худож. и скульпт.		прочие					
ов.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.				
																		14,8					2,90
																		14,8					

Описание конструктивных элементов и их технического состояния

Литера___Н___ Год постройки_____1963г_____ Число этажей____1_____

Группа капитальности_____3_____ Вид внутренней отделки___простая_____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элементов с	Износ в %	% износа к строению гр. 7* гр.8 100	Текущие изменения износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9		
1	Фундаменты		бутовый ленточный	осадочные трещины,сколы	10	1	10	50	5,0		
2	а.Стены и их наружная отделка		кирпичные тол. 0,70	осадочные трещины	44	1	44	50	22,0		
	б. Перегородки										
3	Перекрытия	Чердачные	деревянное	зазоры	2	1	2	50	1,0		
		Междуэтажные									
		Подвальные									
4	Крыша		Совмещенная	вздутия,поврежденя	12	1	12	40	4,8		
5	Полы		бетонные	гниль	6	1	6	40	2,4		
6	Проемы	Оконные	деревянные створные	переплеты рассохлись	5	1	5	50	2,5		
		Дверные	простые								
7	Внутренняя отделка		штукатурка стен с окраской	трещины	6	1	6	40	2,4		
8	Санитарное и электротехническое	отопление		АГВ	11	1	11	40	4,4		
		водопровод									
		канализация									
		горячее водосн									
		ванны, душ									
		электроосвещ.									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы		Прочие		4	1	4	50	2,0		
				Итого:			100,0		46,5		

% износа по формуле: % износа(гр.9)/удельный вес(гр.2)*100 47 %

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

Литера	Наименование построек.	№ сборника.	№ таблицы.	Измеритель.	Стоимость измерителя по таблице.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: Удельный вес						Стоимость измерителя с поправками.	Количество (объем - куб. метр, площ. - кв. метр)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Н	Основное	26	63а	м3	10,6	1,00	0,86	1,08					9,9	86	847	47	449

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,

ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,

«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ
ШУЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ЗАНЕСЕНО В РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Дата: 26.10 2009 г.

Инв.№: 24:233:002:000009910:8001

Исполнитель:

Адрес (местоположение):

Область, республика, край — ***Ивановская***

Район — ***Шуйский район***

Населенный пункт — ***поселок Колобово***

Улица — ***ул.1 Фабричная д.28***

Технический паспорт

на ***теплотрассу***
наименование объекта учета

(дата обследования объекта учета)
26.11.2009

Номер	порядковый	
	инвентарный	**991**
	кадастровый	

Наименование Заказчика
ОГУ СО «Колобовский центр социального обслуживания»
директор Подпись
(Ф.И.О.) *О.К.Галкина*
М.П.

Наименование организации технической инвентаризации
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-Федеральное БТИ» Ивановский филиал Шуйское отделение
Руководитель Подпись
(Ф.И.О.) **начальник О.К.Таталина**
М.П.

Содержание документации на объект.

№ п.п.	Наименование раздела	Форма	№№ стр.
	Титульный лист		
	Содержание документации на объект		
1	Общие сведения	1-ТП	
2	Состав объекта	2-СО	
3	Сведения о правообладателях объекта	3-ПН	
4	Отметки об обследованиях	2-СО	
5	Инвентарная карточка на трубопровод, провод, кабель передаточных устройств	7-ПУ	
6	Отметки о последующих обследованиях	2-СО	

1.Общие сведения.

1.Назначение: **теплотрасса - это система трубопроводов, по которым перемещается теплоноситель (горячая вода) от источника (котельная) до потребителей – отделение временного проживания ОГУ СО «Колобовский центр социального обслуживания», образующих единое целое и предназначенных для единого функционального назначения.**

2. Градостроительная ситуация**: ул. 1 Фабричная д.28, поселок Колобово, Шуйский район , Ивановская область.**

3. Площадь в пределах обособленной территории - **нет**

4. Площадь используемой приграничной территории – **нет сведений**

5. Наличие объектов незавершенного строительства - **нет**

6. Наличие на территории объектов, не участвующих в производственном процессе - **нет**

7. Описание объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и внешнего благоустройства учетных участков: **теплотрасса состоит из трубопроводов (прямого и обратного), выполненных из стальных труб по опорам. Общая протяженность комплекса тепловых сетей составляет – 154,0 метра. В подсчете протяженности учтены все подъемы и опуски сети.**

8. Сведений об арестах и запрещениях – **нет.**

Унифицированная форма № 2-СО

1. Состав объекта.

№ на плане (литер)	Наименование зданий, сооружений и сетей	Назначение	Год ввода в эксплуата-цию	Параметр		Площадь застройки (кв.м.)	Инвентаризационная стоимость 1969г.		Инвентаризационная стоимость 2008г.		Инвентар-ный номер бух. учета	Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2008 (руб.)
				ед. изм.	кол-во		восста-нови-тельная	действи-тельная	восста-нови-тельная	действи-тельная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Т	**теплотрасса**	**теплоснабжение**	**2009**	**м**	**154,00**	---	**14476**	**14476**	**283368**	**283368**		
	в том числе:											
	Учетный участок № 1	теплоснабжение	0	м	154,00	---	14476	14476	283368	283368		
	Итого в ценах 1969 года:						**14476**	**14476**				
	Итого в ценах 2008 года:		k=19,575						**283368**	**283368**		

3.Сведения о правообладателях объекта .

Дата записи	№ регистрации	Правообладатель	Документы-основания	Вид права	Доля
1	2	3			4

4.Отметки об обследованиях.

Форма 3-ПН

Дата обследования	Ф.И.О. Подпись исполнителя	Ф.И.О. Подпись проверяющего	Подпись начальника (печать)
26.11.2009	**Инженер Стрельцова И.Н.**		**Таталина О.К.**

Унифицированная форма № 7-ПУ

3. Инвентарная карточка на трубопровод, провод, кабель передаточных устройств

#ССЫЛКА!

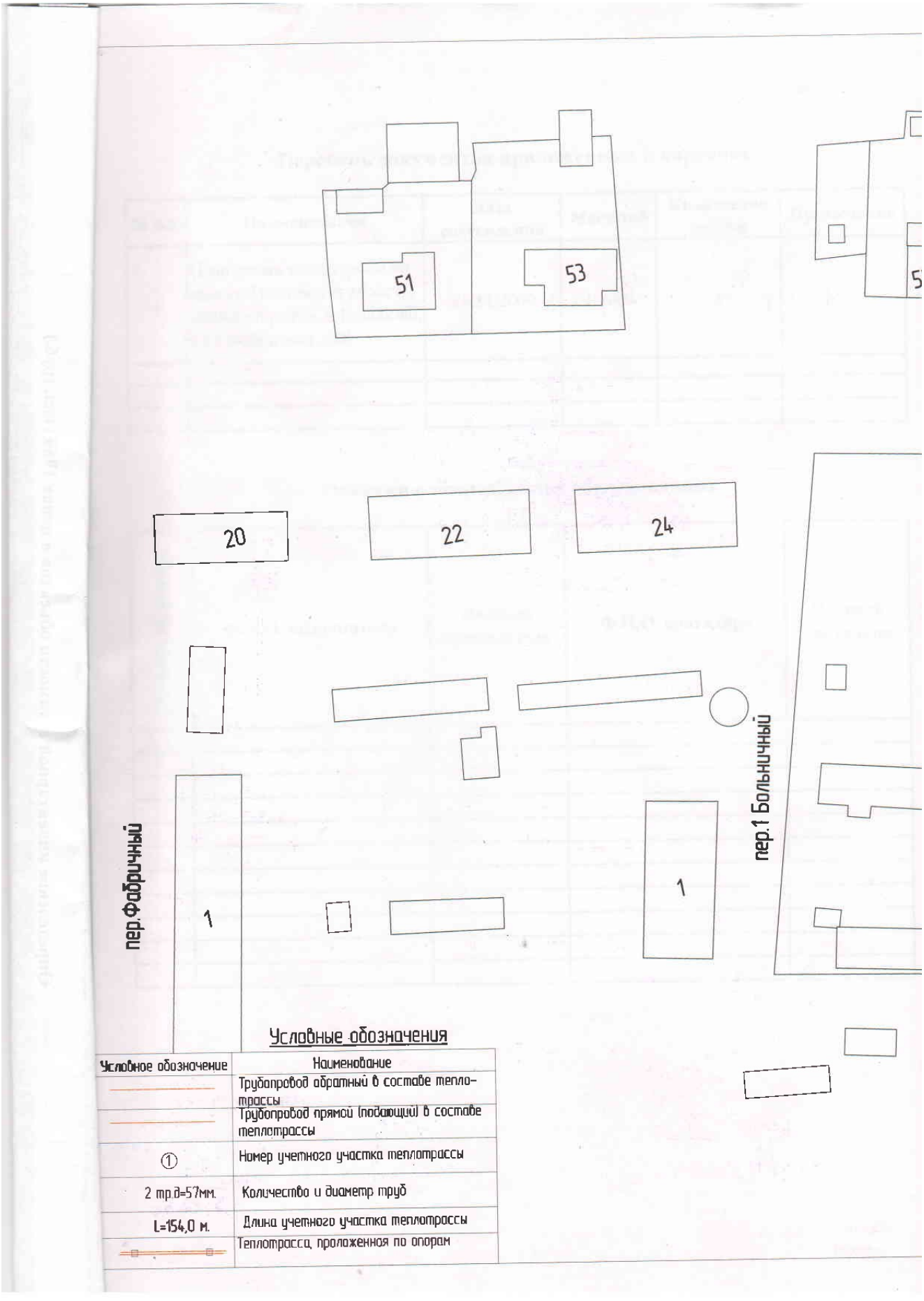
(наименование трубопровода, провода, кабеля)

1. Общие сведения

№ на плане (литер)	Наименование	Год ввода в эксплу-атацию	Материал, диаметр, марка, сечение и т.п.	Напряже-ние (вольт), давление и т.п.	Протяженность в 2-х трубном исполнении(м)			Опоры, колодцы		Инвентар-ный номер бух. учета	Остаточная балансовая стоимость на (руб.)
					Всего	В том числе		Материал	Кол-во шт., м.		
						воздуш-ных линий	подземных (кабель-ных) линий				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Т	**теплотрасса**	2009	сталь		**154,00**	**154,00**	**0,00**				
	в том числе:										
	Учетный участок № 1		Сталь D=57мм		154,00	154,00	0,00				

Определение инвентарной стоимости объектов в ценах 1969 года, (руб.)

№ на плане (литер)	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Единица измерения	Количество единиц	Стоимость единицы измерения (руб.)	Поправки			Стоимость единицы с поправками	Восстановительная стоимость	Износ %	Действительная стоимость
							выс.давл.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Т	**теплотрасса**	---	---	км в 2-х труб.	0,15400	---	---	---	---	---	**14476**		**14476**
	в том числе:												
	Учетный участок № 1	5	136	км	0,15400	94000,00	---	---	---	94000,00	14476	0	14476
Примечание: стоимость теплотрассы определена применительно к аналогичным типам оборудования и маркам материалов													

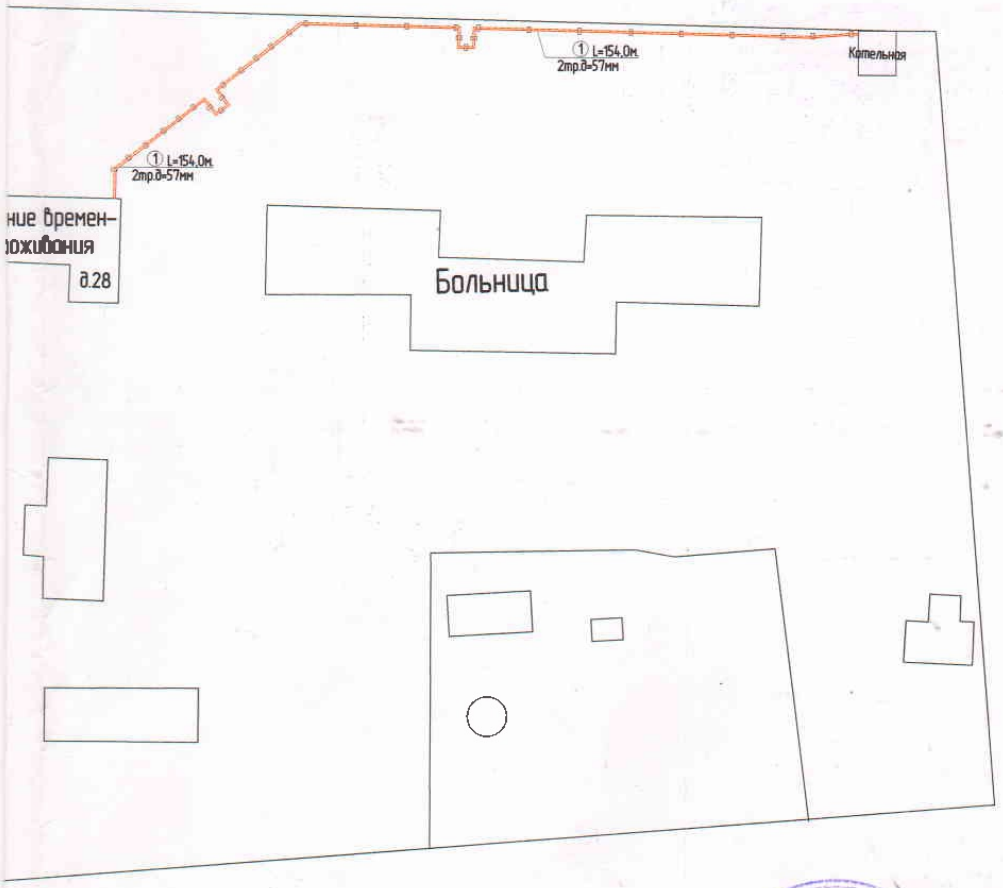


Условные обозначения

Условное обозначение	Наименование
	Трубопровод обратный в составе теплотрассы
	Трубопровод прямой (подающий) в составе теплотрассы
①	Номер учетного участка теплотрассы
2 тр.d=57мм.	Количество и диаметр труб
L=154,0 м.	Длина учетного участка теплотрассы
	Теплотрасса, проложенная по опорам



ул. Фабричная



	ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» Ивановской филиал Шуйское отделение		Инв. №
лист №	ПЛАН-СХЕМА теплотрассы, по адресу: ул. Фабричная д.№ 28 по Колобово, Шуйского района, Ивановской области.		Масштаб 1 : 1000
Дата:	Исполнитель	Фамилия	Подпись
26.11.2009	Инженер	Стрельцова И.Н.	
	Проверил	Таталина О.К.	

Перечень документов приложенных к карточке

№ п.п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План-схема теплотрассы по адресу: Ивановская область, Шуйский район, п.Колобово, ул.1 Фабричная д.28	26.11.2009	1:1000	1	

Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	Ф.И.О. исполнителя	Подпись исполнителя	Ф.И.О. бригадира	Подпись бригадира

СКРЕПЛЕНО И
ПРОНУМЕРОВАНО

НА 6 ЛИСТАХ
ИСПОЛНИТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Сооружения

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

изменением сведений в связи с уточнением местоположения сооружения (Теплотрасса) с кадастровым **номером** 37:20:041758:1589

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

бюджетное учреждение социального обслуживания Ивановской области "Колобовский центр социального обслуживания", ОГРН: 1023701392890, ИНН: 3706009748

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Стрельцова Ирина Николаевна

Страховой номер индивидуального лицевого счета: 043-385-440 50

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 3774

Контактный телефон: +79605125014

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: Шуйский район, город Шуя, Фрунзе 4-я улица, 1А
lisenok_str@inbox.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:
Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров" А СРО "Кадастровые инженеры",

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: -

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ:
№ 17 «11» февраля 2019 г.

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «01» марта 2019 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровый план территории	37/301/16-99468, 26.04.2016
2	Выписка из ЕГРН	99/2019/247646671, 26.02.2019
3	Выписка пунктах ОМС	40, 15.02.2019
4	Выписка пунктах ОМС	33, 13.02.2019
5	Технический паспорт	-, Шуйское отделение Ивановского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ", 26.11.2008

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана
Система координат СК63

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «_____» _____ _____г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	19 ОМС	2	273373.68	233495.14	сохранился	сохранился	сохранился
2	2465 ОМС	2	276532.92	239552.80	сохранился	сохранился	сохранился
3	153 ОМС	2	276133.10	228820.06	сохранился	сохранился	сохранился

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Аппаратура геодезическая спутниковая 582-V	49642-12, 22.10.2019	Свидетельство о поверке 1616018 от 23.10.2018г.
2	Дальномер лазерный "Leica"DISTO D2, рег.номер 38321-16	0630723179, 22.10.2019	Свидетельство о поверке № 1617018

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	-

Исходные данные

5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер помещения
1	2
-	-

5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер машино-места
1	2
-	-

6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	11	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)

2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
-	1	Mt = √ Δ Σ ∫ ± ¼ ½ ¾ 123 n
-	2	Mt = √ Δ Σ ∫ ± ¼ ½ ¾ 123 n
-	3	Mt = √ Δ Σ ∫ ± ¼ ½ ¾ 123 n
-	4	Mt = √ Δ Σ ∫ ± ¼ ½ ¾ 123 n
-	5	Mt = √ Δ Σ ∫ ± ¼ ½ ¾ 123 n
-	6	Mt = √ Δ Σ ∫ ± ¼ ½ ¾ 123 n
-	7	Mt = √ Δ Σ ∫ ± ¼ ½ ¾ 123 n
-	8	Mt = √ Δ Σ ∫ ± ¼ ½ ¾ 123 n
-	9	Mt = √ Δ Σ ∫ ± ¼ ½ ¾ 123 n
-	10	Mt = √ Δ Σ ∫ ± ¼ ½ ¾ 123 n
-	11	Mt = √ Δ Σ ∫ ± ¼ ½ ¾ 123 n

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
-	12	Mt = √ Δ Σ ∫ ± ¼ ½ ¾ 123 n

3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4
-	-	–	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Зона № -

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	1	272019.30	238678.37	-	0.1	Надземный	-	-
-	2	272024.00	238679.36	-	0.1	Надземный	-	-
-	3	272031.08	238695.92	-	0.1	Надземный	-	-
-	4	272028.16	238697.16	-	0.1	Надземный	-	-
-	5	272029.02	238699.18	-	0.1	Надземный	-	-
-	6	272031.94	238697.94	-	0.1	Надземный	-	-
-	7	272039.01	238714.47	-	0.1	Надземный	-	-
-	8	272034.04	238738.91	-	0.1	Надземный	-	-
-	9	272030.93	238738.28	-	0.1	Надземный	-	-
-	10	272030.49	238740.44	-	0.1	Надземный	-	-
-	11	272033.60	238741.07	-	0.1	Надземный	-	-
-	12	272021.78	238799.15	-	0.1	Надземный	-	-

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

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-

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

Зона №

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H_1	H_2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

2. Описание местоположения машино-места

Обозначение машино-места (номер)

2.1. Сведения о расстояниях

2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места

N п/п специальной метки	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места

N п/п характерной точки границы машино-места	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

2.2. Сведения о координатах специальных меток

N п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место

Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Сооружение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	37:20:041758:1589
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	37:20:041758:177 37:20:041758:178 37:20:041758:1511
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	37:20:041758
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	155933, Ивановская область, район Шуйский, поселок Колобово, улица Фабричная 1-я, дом 28
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«_____» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	9) иные Сооружения производственного назначения
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Теплотрасса
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м²	-
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	Протяженность: 154 м
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-

16	**Степень готовности объекта незавершенного строительства, %**	-
17	**Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Кадастровые работы проводились на основании контракта №17 от 11.02.2019 г. Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 3774. СНИЛС 043-385-440 50.

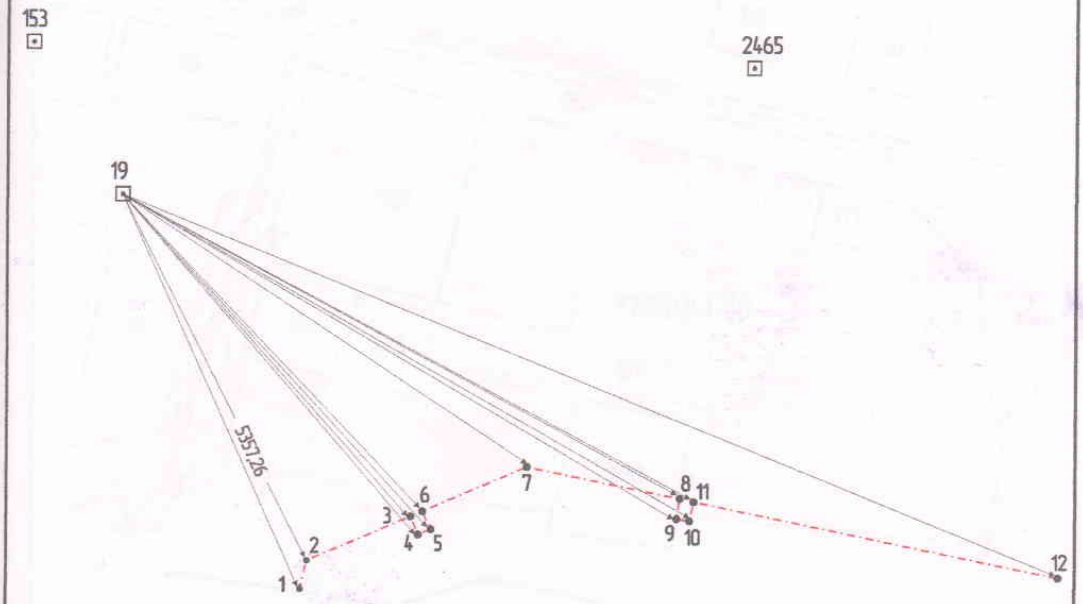
Технический план подготовлен с целью внесения изменения в связи с уточнением местоположения сооружения с кадастровым номером 37:20:041758:1589.

Технические характеристики указаны в соответствии с данными технического паспорта от 26.11.2008г.

Технический план подготовил кадастровый инженер Стрельцова Ирина Николаевна, являющийся членом СРО КИ Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров" А СРО "Кадастровые инженеры", (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 2887). Сведения о СРО КИ Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров" А СРО "Кадастровые инженеры", содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "28" октября 2009 г. N 0006).

Технический план сооружения

Схема геодезических построений



Условные обозначения:

- контур надземного сооружения
- 19 – пункт опорно-межевой сети и номер пункта
- направление от точки хода до характерной точки контура сооружения
- 5357,26 – значение расстояния от точки хода до характерной точки контура сооружения

Технический план сооружения

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке

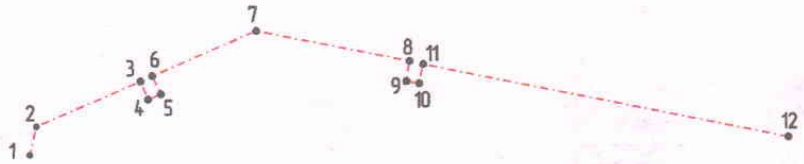


Условные обозначения:

- контур надземного сооружения
- граница земельного участка, учтеный в ГКН
- :177 – кадастровый номер земельного участка, учтеный в ГКН
- 37:20:041758 – номер кадастрового квартала
- контур сооружения, учтеный в ГКН

Технический план сооружения

Чертеж контура объекта недвижимости



Масштаб 1: 500

Условные обозначения:

– контура наземного сооружения

• – характерная точка контура сооружения

1 – номер характерной точки контура сооружения

Приложение	
№ п/п	**Наименование документа**
1	2
1	Технический паспорт

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2019 № 99/2019/247646671			
Кадастровый номер:		**37:20:041758:1589**	

Номер кадастрового квартала:	37:20:041758		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 24:233:002:000009910:8001, Условный номер: 37-37-10/197/2012-396		
Адрес:	Ивановская область, Шуйский район, п.Колобово, Фабричная 1-я ул., д.28		
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность	154	м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Теплотрасса		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	0, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2019 № 99/2019/247646671			
Кадастровый номер:		**37:20:041758:1589**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:20:041758:177, 37:20:041758:178
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	**данные отсутствуют**
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	: протяженность 154 м Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	**Стрельцова Ирина Николаевна**

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2019 № 99/2019/247646671			
Кадастровый номер:		**37:20:041758:1589**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Ивановская область
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 37-37-10/092/2012-379 от 26.10.2012
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Бюджетное учреждение социального обслуживания Ивановской области "Колобовский центр социального обслуживания ", ИНН: 3706009748
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Оперативное управление, № 37-37-10/197/2012-396 от 26.10.2012
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 01

		КОДЫ
	Форма по ОКУД	0504031
	Дата открытия	01.07.2004
	Дата закрытия	
Балансодержатель: БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ "КОЛОБОВСКИЙ ЦЕНТР СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ"	по ОКПО	10721025
Структурное подразделение		
Наименование объекта (полное): Административное здание	Амортизационная группа	10
Назначение объекта: Для проживания людей		
Организация - изготовитель (поставщик)	по ОКПО	
Вид объекта: недвижимое (недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое)	Аналитическая группа	10
Местонахождение объекта (адрес): Ивановская обл.,Шуйский р-он, пгт Колобово, ул. 1 Фабричная, д.28	Номер*	
Ответственное (-ые) лицо (-а): Костина Ирина Валерьевна		
Единица измерения: руб	по ОКЕИ	383

Инвентарный номер: 000000001010003 *Номер счета*: 4.101.12.310 Дата формирования карточки (по требованию): 11.12.2025

1. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертеж и т.п.	Номер(код) объекта (детали)			Дата выпуска, изготовления (иное)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)			
	реестровый	заводской	иной			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
техпаспорт			24:233:002:000 009910:0100	01.01.1960	01.07.2004	оперативное управление	11.10.2012	37-сс230551	

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта: 1 — 2 252 357,14 | *Первоначальная амортизация* | *Первоначальное обесценение*

Изменение стоимости объекта				Балансовая (восстановительная) стоимость	Срок полезного использования	Амортизация							Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость
причина	документ: наименование, номер	документ: дата / *дата операции*	сумма			дата окончания	норма, %: месячная	норма, %: годовая	сумма начисленной амортизации	метод начисления: наименование	метод начисления: начало начисления	метод начисления: окончание начисления		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	15
		01.07.2004		2 252 357,14	360	Июль 2034	0,278	3,333		Линейный				2 252 357,14
Переоценка		31.12.2006	666 190,14	2 918 547,28	360	Июль 2034	0,278	3,333	2 252 357,14	Линейный	Декабрь 2010	Декабрь 2010		666 190,14
По состоянию на дату формирования:			Итого	2 252 357,14				Итого	2 252 357,14			Итого		0,00

Справочно балансовая стоимость в валюте _____ (наименование валюты) код по ОКВ _____ сумма _____

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

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Отметка о принятии объекта к учету	Документ			Отметка о выбытии объекта	Документ			Причина списания
	наименование	дата	номер		наименование	дата	номер	
	акт		49					

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная		местонахождение объекта	Ответственное(-ые) лицо(-а)	Проведение ремонта						
				документ			сумма затрат	гарантийный талон (сертификат)		
дата	номер			наименование	дата	номер		номер	дата	срок действия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	00000132	ОВП	Буданова Нина Ивановна							
	00000002	ОВП	Чекашкина Вера Геннадьевна							
13.04.2016	00000003		Костина Ирина Валерьевна							
20.09.2016	00000005	АУП	Костина Ирина Валерьевна							

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	Материалы, размеры и прочие сведения					Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.п.)				
	основной объект	наименование важнейших комплектующих (деталей, узлов, пристроек, приспособлений и принадлежностей), относящихся к основному объекту				наименование		единица измерения		количество (масса)
						объекта (детали)	драгоценного материала	наимено-вание	код по ОКЕИ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Сведения кадастрового учета:										
- Количество этажей	2									
- Общая площадь (м2)	359,8									
- Это помещение	Нет									
Прочее:										
- Высота	7,13									
- Фундамент	бутовый									
- Стены	Кирпичные									
- Полы	деревянные									

* Для животных (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, масть, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах).

Приложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чертеж, модель, тип, марка и др.) на _____ *л. в* _____ *экз.*

Карточку заполнил **Главный бухгалтер** _____ Бажанова Ю.Е.

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 05

		КОДЫ
	Форма по ОКУД	0504031
	Дата открытия	01.11.2005
	Дата закрытия	
Балансодержатель: БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ "КОЛОБОВСКИЙ ЦЕНТР СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ"	по ОКПО	10721025
Структурное подразделение		
Наименование объекта (полное): Наружный водопровод	Амортизационная группа	10
Назначение объекта: Для водоснобжения ОВП.	по ОКПО	
Организация - изготовитель (поставщик)	Аналитическая группа	10
Вид объекта: недвижимое (недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое)	Номер*	
Местонахождение объекта (адрес)		
Ответственное (-ые) лицо (-а): Костина Ирина Валерьевна	по ОКЕИ	383
Единица измерения: руб		

Инвентарный номер: 110103004 *Номер счета*: 10020026000000244.4.101.12.310 Дата формирования карточки (по требованию): 11.12.2025

1. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертеж и т.п.	Номер(код) объекта (детали)			Дата выпуска, изготовления (иное)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)			
	реестровый	заводской	иной			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				01.01.2005	01.11.2005	оперативное управление	26.10.2012	37-сс №231004	

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта: 1 — 21 129,65 | *Первоначальная амортизация* | *Первоначальное обесценение*

Изменение стоимости объекта				Балансовая (восстановительная) стоимость	Срок полезного использования	Амортизация							Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость
	документ						норма, %			метод начисления				
причина	наименование, номер	дата операции	сумма			дата окончания	месячная	годовая	сумма начисленной амортизации	наименование	начало начисления	окончание начисления		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	15
		01.11.2005		21 129,65	240	Ноябрь 2025	0,417	5,000		Линейный				21 129,65
Переоценка		31.12.2006	3 223,17	24 352,82	240	Ноябрь 2025	0,417	5,000	21 129,65	Линейный	Декабрь 2010	Декабрь 2010		3 223,17
По состоянию на дату формирования:			Итого	21 129,65				Итого	*21 129,65*			Итого		0,00

Справочно балансовая стоимость в валюте _____ (наименование валюты) код по ОКВ _____ сумма _____

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

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Отметка о принятии объекта к учету	Документ		
	наименование	дата	номер

Отметка о выбытии объекта	Документ			Причина списания
	наименование	дата	номер	

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная		местонахождение объекта	Ответственное(-ые) лицо(-а)	Проведение ремонта						
				документ			сумма затрат	гарантийный талон (сертификат)		
дата	номер			наименование	дата	номер		номер	дата	срок действия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	00000168	ОВП	Буданова Нина Ивановна							
	00000002	ОВП	Чекашкина Вера Геннадьевна							
13.04.2016	00000003		Костина Ирина Валерьевна							
20.09.2016	00000005	АУП	Костина Ирина Валерьевна							

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	Материалы, размеры и прочие сведения					Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.п.)				
	основной объект	наименование важнейших комплектующих (деталей, узлов, пристроек, приспособлений и принадлежностей), относящихся к основному объекту				наименование		единица измерения		количество (масса)
						объекта (детали)	драгоценного материала	наимено-вание	код по ОКЕИ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Сведения кадастрового учета:										
- Кадастровый номер	37-37-10/197/2012-395									
- Это помещение	Нет									

* Для животных (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, масть, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах).

Приложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чертеж, модель, тип, марка и др.) на _____ л. в _____ экз.

Карточку заполнил — Главный бухгалтер (должность) — _____ (подпись) — Бажанова Ю.Е. (расшифровка подписи)

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 02

		КОДЫ
	Форма по ОКУД	0504031
	Дата открытия	30.10.2005
	Дата закрытия	
Балансодержатель	БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ "КОЛОБОВСКИЙ ЦЕНТР СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ"	по ОКПО 10721025
Структурное подразделение		
Наименование объекта (полное)	Газораспределительная система газификации котельной и теплоснабжение ОВП	Амортизационная группа 10
Назначение объекта	Для теплоснабжения теплом ОВП	
Организация - изготовитель (поставщик)		по ОКПО
Вид объекта	недвижимое (недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое)	Аналитическая группа 10
Местонахождение объекта (адрес)		Номер* 37-37-10/197/2012-393
Ответственное (-ые) лицо (-а)	Костина Ирина Валерьевна	
Единица измерения: руб		по ОКЕИ 383

Инвентарный номер 110103001 *Номер счета* 10020026000000244.4.101.12.310 Дата формирования карточки (по требованию) 11.12.2025

1. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертеж и т.п.	Номер(код) объекта (детали)			Дата выпуска, изготовления (иное)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)			
	реестровый	заводской	иной			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				01.01.1963	30.10.2005	оперативное управление	26.10.2012	37-сс №230980	

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта 1 294 027,68 *Первоначальная амортизация* *Первоначальное обесценение*

Изменение стоимости объекта				Балансовая (восстановительная) стоимость	Срок полезного использования	Амортизация							Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость
	документ						норма, %							
причина	наименование, номер	дата операции	сумма			дата окончания	месячная	годовая	сумма начисленной амортизации	метод начисления: наименование	начало начисления	окончание начисления		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	15
		30.10.2005		294 027,68	120	Октябрь 2015	0,833	10,000		Линейный				294 027,68
Переоценка		31.12.2006	44 851,68	338 879,36	120	Октябрь 2015	0,833	10,000	294 027,68	Линейный	Декабрь 2010	Декабрь 2010		44 851,68
По состоянию на дату формирования:			Итого	294 027,68				Итого	294 027,68			Итого		0,00

Справочно балансовая стоимость в валюте _____ (наименование валюты) код по ОКВ _____ сумма _____

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

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Отметка о принятии объекта к учету	Документ			Отметка о выбытии объекта	Документ			Причина списания
	наименование	дата	номер		наименование	дата	номер	

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная		местонахождение объекта	Ответственное(-ые) лицо(-а)	Проведение ремонта						
				документ			сумма затрат	гарантийный талон (сертификат)		
дата	номер			наименование	дата	номер		номер	дата	срок действия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	00000089	ОВП	Буданова Нина Ивановна							
	00000002	ОВП	Чекашкина Вера Геннадьевна							
13.04.2016	00000003		Костина Ирина Валерьевна							
20.09.2016	00000005	АУП	Костина Ирина Валерьевна							

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	Материалы, размеры и прочие сведения						Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.п.)				
	основной объект	наименование важнейших комплектующих (деталей, узлов, пристроек, приспособлений и принадлежностей), относящихся к основному объекту					наименование		единица измерения		количество (масса)
							объекта (детали)	драгоценного материала	наимено-вание	код по ОКЕИ	
1	2	3	4	5	6		7	8	9	10	11
Сведения кадастрового учета:											
- Кадастровая стоимость	294 027,68										
- Кадастровый номер	24:233:002:000010020 лит.Г										
- Количество этажей	1										
- Это помещение	Нет										
Прочее:											
- Протяженность	31м										

* Для животных (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, масть, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах).

Приложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чертеж, модель, тип, марка и др.) на _____ *л. в* _____ *экз.*

Карточку заполнил Главный бухгалтер (должность) _____ (подпись) Баженова Ю.Е. (расшифровка подписи)

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 04

			КОДЫ
		Форма по ОКУД	0504031
		Дата открытия	01.11.2005
		Дата закрытия	
Балансодержатель	БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ "КОЛОБОВСКИЙ ЦЕНТР СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ"	по ОКПО	10721025
Структурное подразделение			
Наименование объекта (полное)	Наружная канализация	по ОКОФ	220.41.20.20.763
Назначение объекта	Трубопровод для сточных вод		
Организация - изготовитель (поставщик)		по ОКПО	
Вид объекта	недвижимое	Аналитическая группа	10
	(недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое)		
Местонахождение объекта (адрес)		Номер*	
Ответственное (-ые) лицо (-а)	Костина Ирина Валерьевна		
Единица измерения: руб		по ОКЕИ	383

Инвентарный номер	110103003	Номер счета	10020026000000244.4.101.12.310	Дата формирования карточки (по требованию)	11.12.2025

1. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертеж и т.п.	Номер(код) объекта (детали)			Дата выпуска, изготовления (иное)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)			
	реестровый	заводской	иной			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				01.01.2005	01.11.2005	оперативное управление	26.10.2012	37-сс №231002	

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта | 1 | 23 276,48 | *Первоначальная амортизация* | | *Первоначальное обесценение* | |

Изменение стоимости объекта				Балансовая (восстановительная) стоимость	Срок полезного использования	Амортизация							Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость
	документ						норма, %			метод начисления				
причина	наименование, номер	дата *дата операции*	сумма			дата окончания	месячная	годовая	сумма начисленной амортизации	наименование	начало начисления	окончание начисления		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	15
		01.11.2005		23 276,48	240	Ноябрь 2025	0,417	5,000		Линейный				23 276,48
Переоценка		31.12.2006	3 550,65	26 827,13	240	Ноябрь 2025	0,417	5,000	23 276,48	Линейный	Декабрь 2010	Декабрь 2010		3 550,65
По состоянию на дату формирования:			Итого	23 276,48				Итого	23 276,48			Итого		0,00

Справочно балансовая стоимость в валюте _____ код по ОКВ _____ сумма _____

(наименование валюты)

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

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Отметка о принятии объекта к учету	Документ		
	наименование	дата	номер

Отметка о выбытии объекта	Документ			Причина списания
	наименование	дата	номер	

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная		местонахождение объекта	Ответственное(-ые) лицо(-а)	Проведение ремонта						
				документ			сумма затрат	гарантийный талон (сертификат)		
дата	номер			наименование	дата	номер		номер	дата	срок действия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	00000167	ОВП	Буданова Нина Ивановна							
	00000002	ОВП	Чекашкина Вера Геннадьевна							
13.04.2016	00000003		Костина Ирина Валерьевна							
20.09.2016	00000005	АУП	Костина Ирина Валерьевна							

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	Материалы, размеры и прочие сведения					Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.п.)				
	основной объект	наименование важнейших комплектующих (деталей, узлов, пристроек, приспособлений и принадлежностей), относящихся к основному объекту				наименование		единица измерения		количество (масса)
						объекта (детали)	драгоценного материала	наимено-вание	код по ОКЕИ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Сведения кадастрового учета:										
- Кадастровая стоимость	23 276,48									
- Кадастровый номер	37-37-10/197/2012-394									
- Это помещение	Нет									
Прочее:										
- Протяженность	4,5м									

* Для животных (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, масть, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах).

Приложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чертеж, модель, тип, марка и др.) на _____ л. в _____ экз.

Карточку заполнил Главный бухгалтер (должность) _____ (подпись) Бажанова Ю.Е. (расшифровка подписи)

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 03

		КОДЫ
	Форма по ОКУД	0504031
	Дата открытия	01.07.2003
	Дата закрытия	
Балансодержатель	БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ "КОЛОБОВСКИЙ ЦЕНТР СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ"	по ОКПО 10721025
Структурное подразделение		
Наименование объекта (полное)	Котельная	Амортизационная группа 10
Назначение объекта	Для отопления здания ОВП	
Организация - изготовитель (поставщик)		по ОКПО
Вид объекта	недвижимое (недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое)	Аналитическая группа 10
Местонахождение объекта (адрес)	Иван. обл. Шуйский р-он. пгт.Колобово, ул. 1-ая Фабричная,д.28	Номер*
Ответственное (-ые) лицо (-а)	Костина Ирина Валерьевна	
Единица измерения: руб		по ОКЕИ 383

Инвентарный номер 01010002 *Номер счета* 4.101.12.310 Дата формирования карточки (по требованию) 11.12.2025

1. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертеж и т.п.	Номер(код) объекта (детали)			Дата выпуска, изготовления (иное)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)			
	реестровый	заводской	иной			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ТЕХПАСПОРТ			24:233:002:000 00:9910:1300:2 0000	01.01.1963	01.07.2003	ОПЕРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ	11.10.2012	37-сс №230550	

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта 1 254 626,35 *Первоначальная амортизация* *Первоначальное обесценение*

Изменение стоимости объекта				Балансовая (восстановительная) стоимость	Срок полезного использования	Амортизация							Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость
	документ						норма, %			метод начисления				
причина	наименование, номер	дата *дата операции*	сумма			дата окончания	месячная	годовая	сумма начисленной амортизации	наименование	начало начисления	окончание начисления		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	15
		01.07.2003		254 626,35	120	Июль 2013	0,833	10,000		Линейный				254 626,35
Переоценка		31.12.2006	100 307,35	354 933,70	120	Июль 2013	0,833	10,000	254 626,35	Линейный	Декабрь 2010	Декабрь 2010		100 307,35
По состоянию на дату формирования:			Итого	254 626,35				Итого	254 626,35			Итого		0,00

Справочно балансовая стоимость в валюте _____ код по ОКВ _____ сумма _____
(наименование валюты)

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Оборотная сторона ф.0504031

Отметка о принятии объекта к учету	Документ		
	наименование	дата	номер
	акт		39

Отметка о выбытии объекта	Документ			Причина списания
	наименование	дата	номер	

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная		местонахождение объекта	Ответственное(-ые) лицо(-а)	Проведение ремонта						
				документ			сумма затрат	гарантийный талон (сертификат)		
дата	номер			наименование	дата	номер		номер	дата	срок действия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	00000133	ОВП	Буданова Нина Ивановна							
	00000002	ОВП	Чекашкина Вера Геннадьевна							
13.04.2016	00000003		Костина Ирина Валерьевна							
20.09.2016	00000005	АУП	Костина Ирина Валерьевна							

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	Материалы, размеры и прочие сведения					Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.п.)				
	основной объект	наименование важнейших комплектующих (деталей, узлов, пристроек, приспособлений и принадлежностей), относящихся к основному объекту				наименование		единица измерения		количество (масса)
						объекта (детали)	драгоценного материала	наимено-вание	код по ОКЕИ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Сведения кадастрового учета:										
- Общая площадь (м2)	27									
- Это помещение	Нет									
Прочее:										
- Высота	3,2									
- Фундамент	бутовый									
- Стены	Кирпичные									
- Полы	Бетонные									
- Электроснабжение	14,8									

* Для животных (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, масть, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах).

Приложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чертеж, модель, тип, марка и др.) на _____ л. в _____ экз.

Карточку заполнил Главный бухгалтер (должность) _____ (подпись) Бажанова Ю.Е. (расшифровка подписи)

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 47

		КОДЫ
	Форма по ОКУД	0504031
	Дата открытия	30.10.2005
	Дата закрытия	
Балансодержатель	БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ "КОЛОБОВСКИЙ ЦЕНТР СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ"	по ОКПО 10721025
Структурное подразделение		
Наименование объекта (полное)	Тепловые сети(300м)	Амортизационная группа 10
Назначение объекта	Система трубопроводов по которым перемещается гор.вода	
Организация - изготовитель (поставщик)		по ОКПО
Вид объекта	недвижимое (недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое)	Аналитическая группа 10
Местонахождение объекта (адрес)		Номер*
Ответственное (-ые) лицо (-а)	Костина Ирина Валерьевна	
Единица измерения: руб		по ОКЕИ 383

Инвентарный номер 110103002 *Номер счета* 10020026000000244.4.101.12.310 Дата формирования карточки (по требованию) 11.12.2025

1. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертеж и т.п.	Номер(код) объекта (детали)			Дата выпуска, изготовления (иное)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)			
	реестровый	заводской	иной			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				01.01.2005	30.10.2005	оперативное управление	26.10.2012	37-сс №231006	

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта 1 407 669,94 *Первоначальная амортизация* *Переоценочное обесценение*

Изменение стоимости объекта				Балансовая (восстановительная) стоимость	Срок полезного использования	Амортизация							Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость
	документ						норма, %			метод начисления				
причина	наименование, номер	дата *дата операции*	сумма			дата окончания	месячная	годовая	сумма начисленной амортизации	наименование	начало начисления	окончание начисления		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	15
		30.10.2005		407 669,94	360	Октябрь 2035	0,278	3,333		Линейный				407 669,94
Переоценка		31.12.2006	62 186,94	469 856,88	360	Октябрь 2035	0,278	3,333	407 669,94	Линейный	Декабрь 2010	Декабрь 2010		62 186,94
По состоянию на дату формирования:		Итого		407 669,94				Итого	407 669,94			Итого		0,00

Справочно балансовая стоимость в валюте _____ код по ОКВ _____ сумма _____
(наименование валюты)

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

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Отметка о принятии объекта к учету	Документ		
	наименование	дата	номер

Отметка о выбытии объекта	Документ			Причина списания
	наименование	дата	номер	

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная		местонахождение объекта	Ответственное(-ые) лицо(-а)	Проведение ремонта						
				документ			сумма затрат	гарантийный талон (сертификат)		
дата	номер			наименование	дата	номер		номер	дата	срок действия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	00000090	ОВП	Буданова Нина Ивановна							
	00000002	ОВП	Чекашкина Вера Геннадьевна							
13.04.2016	00000003		Костина Ирина Валерьевна							
20.09.2016	00000005	АУП	Костина Ирина Валерьевна							

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

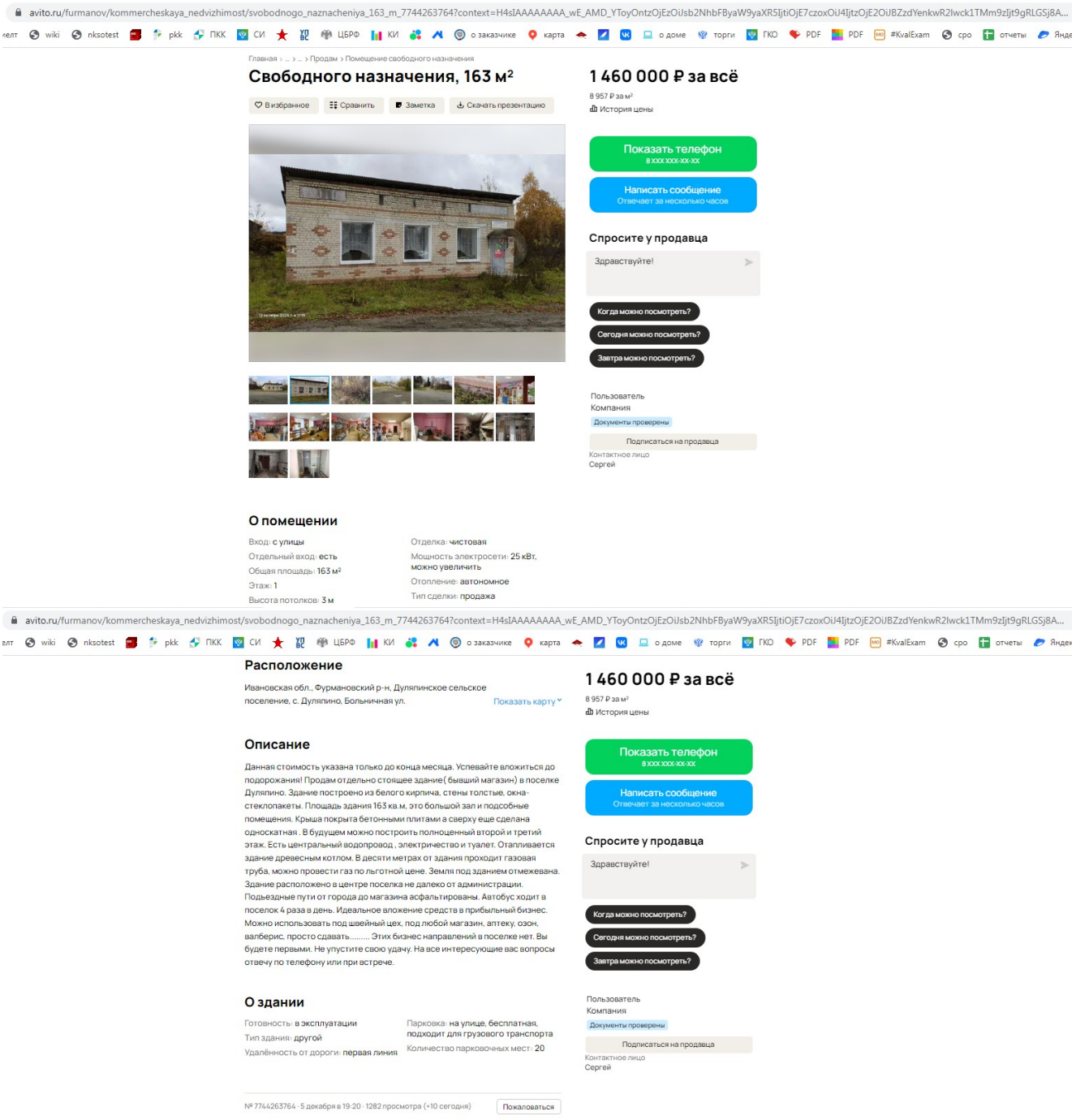
Наименование признаков, характеризующих объект*	Материалы, размеры и прочие сведения					Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.п.)				
	основной объект	наименование важнейших комплектующих (деталей, узлов, пристроек, приспособлений и принадлежностей), относящихся к основному объекту				наименование		единица измерения		количество (масса)
						объекта (детали)	драгоценного материала	наимено-вание	код по ОКЕИ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Сведения кадастрового учета:										
- Кадастровый номер	37-37-10/197/2012-396									
- Это помещение	Нет									
Прочее:										
- Протяженность	154м.									

* Для животных (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, масть, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах).

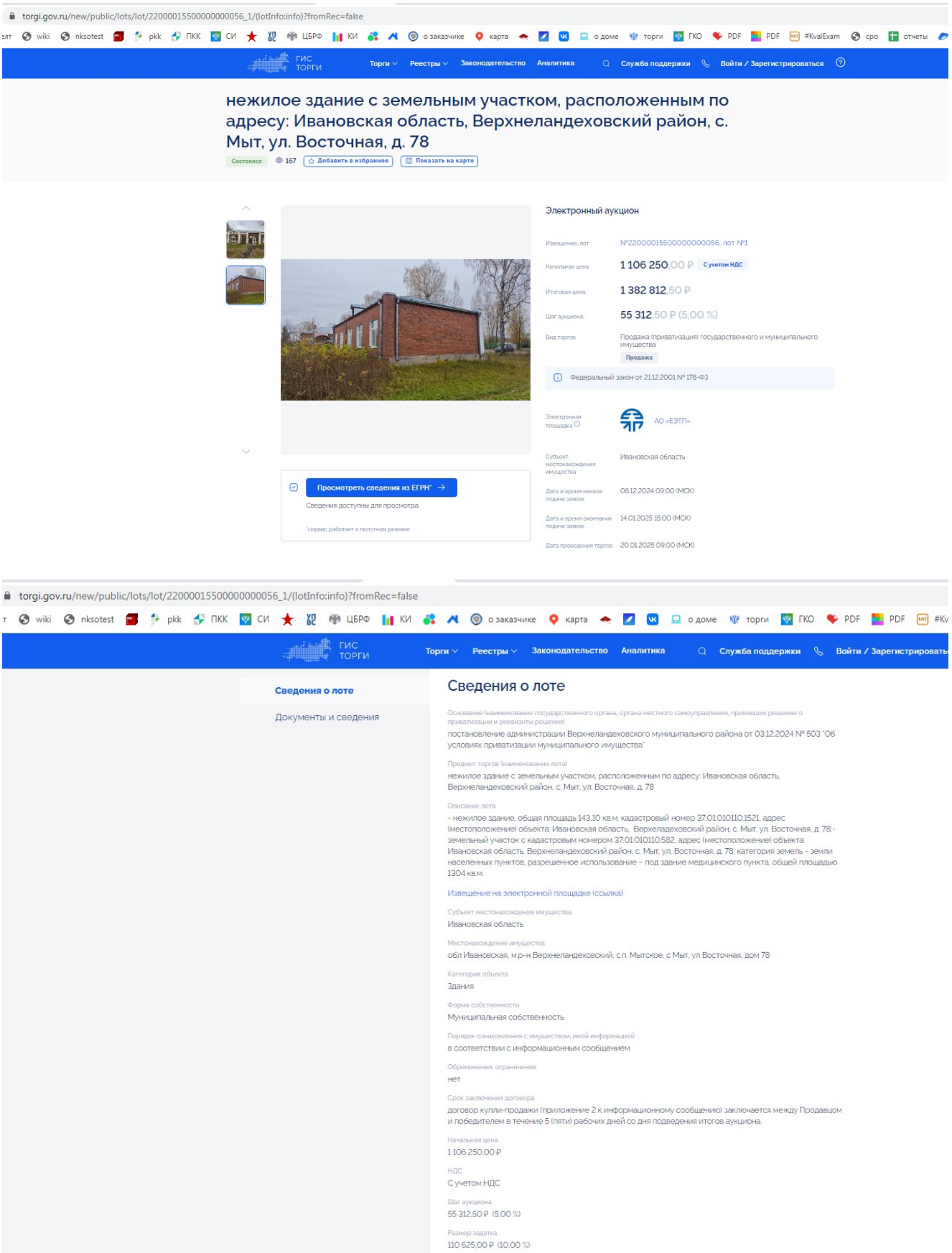
Приложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чертеж, модель, тип, марка и др.) на _____ *л. в* _____ *экз.*

Карточку заполнил Главный бухгалтер (должность) _____ (подпись) Бажанова Ю.Е. (расшифровка подписи)

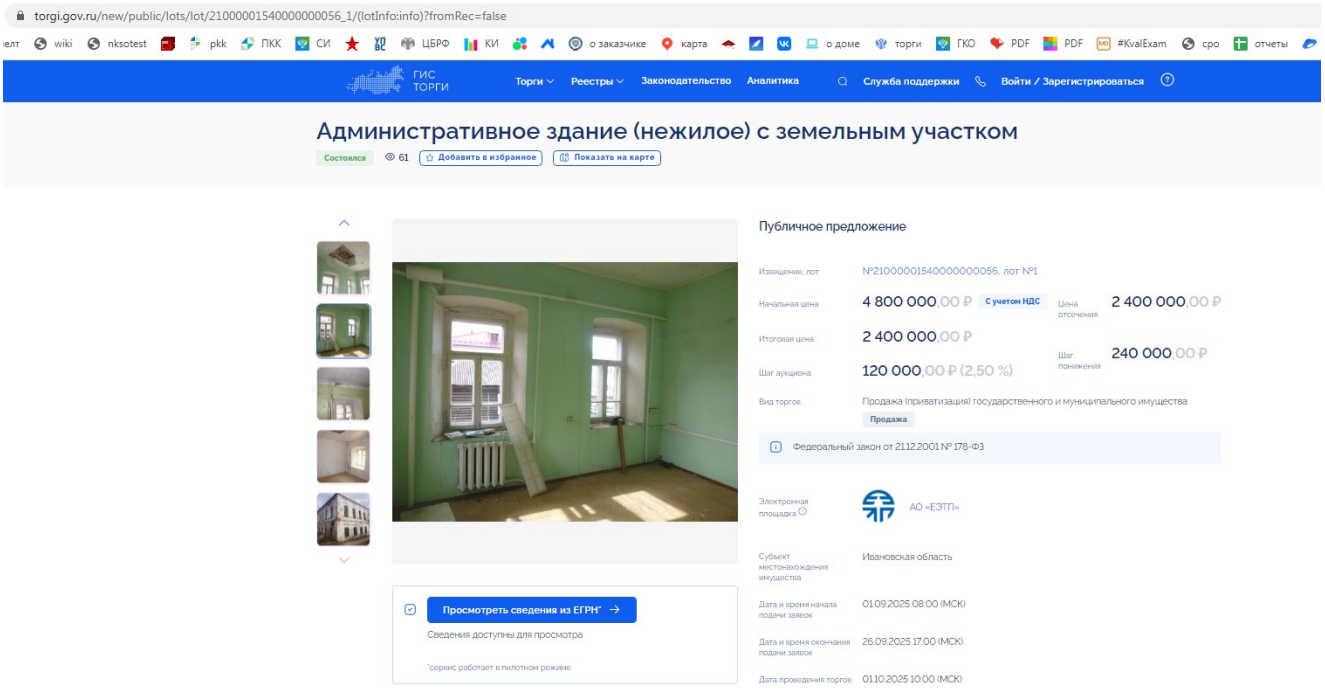
Приложение Б Информация об объектах – аналогах

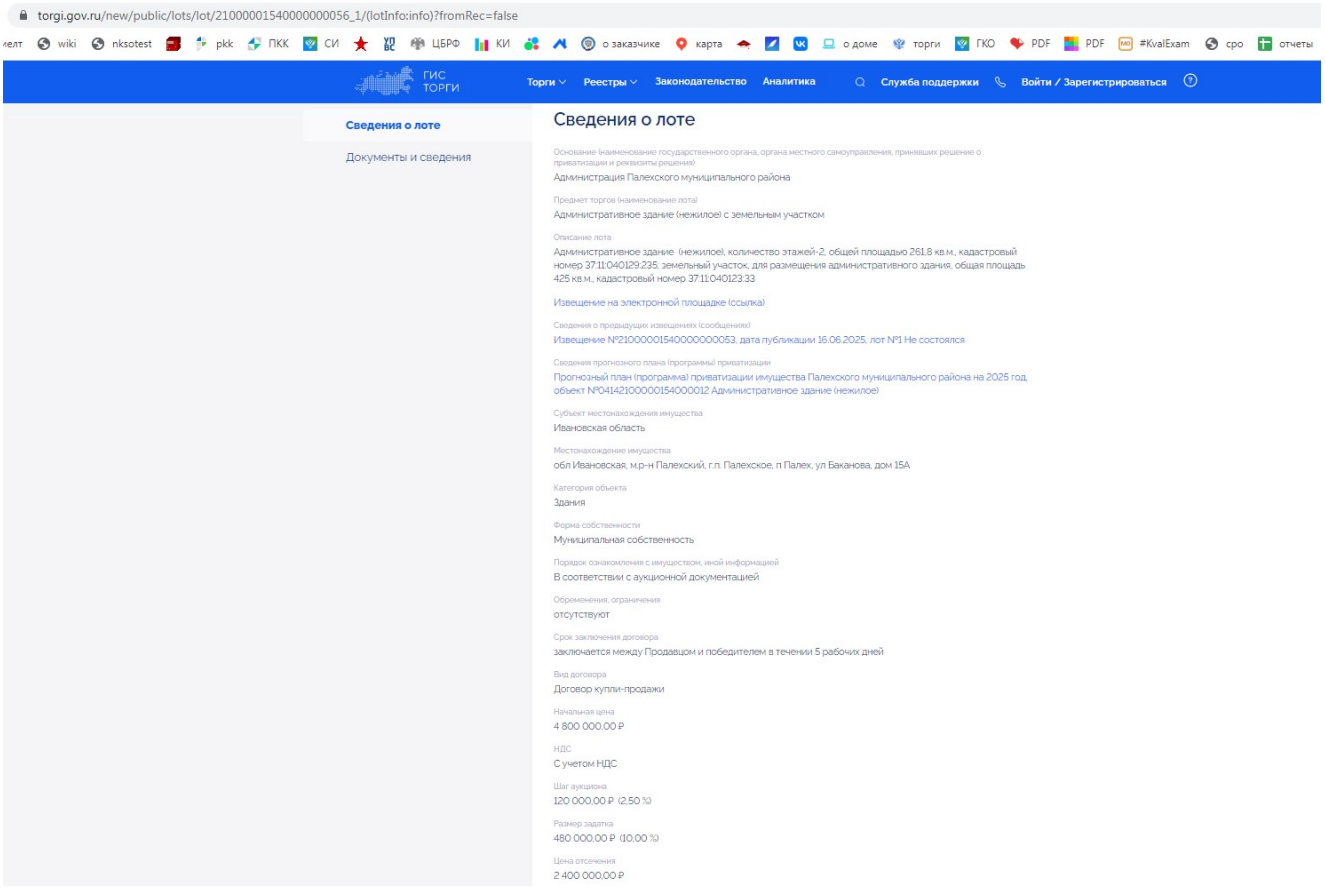


https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_7744263764?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBZzdYenkwR2lwck1TMm9zIjt9gRLGSj8AAAA



https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000015500000000056_1/(lotInfo:info)?fromRec=false





https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000001540000000056_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

Приложение В Фотографии объекта оценки





























ВЫХОД





























ВЫХОД




ВЫХОД












ПРОВЕРЬ
ТЯГУ

Приложение Г Копии документов оценщика



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035988-1 « 22 » марта 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Трухмаеву Вадиму Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » марта 2024 г. № 340

Директор А.С. Бункин

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

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

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

Дата составления выписки «05» августа 2020г.

Президент СРО РАО К. И. Овчинников

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 августа 2020г.
дата выдачи свидетельства

№ 01273
номер свидетельства

Трухмаев
Вадим Юрьевич

ИНН 583605042327

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

Президент СРО РАО _____ К.И. Овчинников

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



МОСКОВСКАЯ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ АКАДЕМИЯ

30.03.2006 г. СЕРТИФИКАТ № 5054

Выдан *Трухмаеву Вадиму Юрьевичу*

в том, что он прошел обучение на курсах

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

(16 – 30 марта 2006 г.), организованных

Московской финансово-промышленной академией,

и успешно сдал контрольные мероприятия.

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



МОСКОВСКАЯ ФИНАНСОВО – ПРОМЫШЛЕННАЯ АКАДЕМИЯ

30.11.2005 г. СЕРТИФИКАТ № 5053

Выдан *Трухмаеву Вадиму Юрьевичу*

в том, что он прошел обучение на курсах

«Оценка недвижимости»

(16-30 ноября 2005 г.), организованных

Московской финансово–промышленной академией

и успешно сдал контрольные мероприятия.

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



МОСКОВСКАЯ ФИНАНСОВО – ПРОМЫШЛЕННАЯ АКАДЕМИЯ

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

Выдан *Трухмаеву Вадиму Юрьевичу*

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

Ректор МФПА, профессор *Ю.Б.РУБИН*



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 323

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 983153

Настоящий диплом выдан Трухмаеву Вадиму Юрьевичу

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

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

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

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

Председатель государственной аттестационной комиссии (Ректор Академии) В.Кадан

Город Москва 2006

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

31624983

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

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

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" 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/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf

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

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

Период страхования	С «27» октября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «26» октября 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**16 500,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот и 00/100) рублей** 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
Аллатова Ирина Анатольевна



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

Правила страхования оценщиков

32045961

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

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

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

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

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

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

Период страхования	С «15» ноября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «14» ноября 2026 г. (Период страхования) 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
Аллатова Ирина Анатольевна

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

Правила страхования оценщиков