

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

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

## **ОТЧЕТ № 25/11/25-1214Н/4**

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

**вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь  
513,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый  
номер 37:18:020101:1003, адрес (местоположение): Ивановская область,  
Тейковский район, с. Леушино Новое, ул. Школьная, д. 9**

**Заказчик:**

**ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»**

**Исполнитель:**

**ООО «ИвОценка»**

#### **Российская Федерация**

Отчет №	: 25/11/25-1214Н/4
Дата оценки	: 28.11.2025г.
Дата составления	: 19.12.2025г.
Место составления	: г. Иваново

**Сопроводительное письмо**

**19 декабря 2025 г.**

**ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»**

**Начальнику контрактного отдела**

**Чадовой Полине Владимировне**

155040, г. Тейково, ул. 1-я Красная, д. 9

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

Уважаемая Полина Владимировна!

На основании договора на проведение оценки № 25/11/25-1214Н от 25 ноября 2025 г., заключенного между Областным бюджетным учреждением здравоохранения «Тейковская центральная районная больница» (сокращенное наименование – ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»), в лице начальника контрактного отдела Чадовой Полины Владимировны, действующего на основании доверенности от 11.11.2024 37 АА № 1985750, удостоверенной нотариусом Тейковского нотариального округа Ивановской области Романовым Г.В., с реестровым номером 37/51-н/37-2024-3-549, с одной стороны (заказчик оценки), и Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (сокращенное наименование – ООО «ИвОценка»), в лице директора Ивановой Ольги Викторовны, действующего на основании Устава Общества, с другой стороны (исполнитель оценки), Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (ООО «ИвОценка»), при непосредственном участии оценщика Ивановой Ольги Викторовны, осуществляющей оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного между оценщиком - Ивановой Ольгой Викторовной и юридическим лицом (организацией) - ООО «ИвОценка», **проведена оценка и составлен отчет об оценке объекта недвижимого имущества (недвижимости), вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 513,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:18:020101:1003, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Леушино Новое, ул. Школьная, д. 9.**

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

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Дата оценки: 28 ноября 2025 г.

Профессиональное суждение оценщика, проводившего оценку объекта оценки, относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку, изложено в прилагаемом письменном отчете об оценке объекта оценки. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке объекта оценки, а только предваряет сопровождаемый Отчет № 25/11/25-1214Н/4, составленный 19 декабря 2025 г. Отдельные части проведенной оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом составленного отчета об оценке объекта оценки, с учетом допущений и ограничений, принятых при проведении оценки. Приложения к отчету об оценке объекта оценки являются его неотъемлемой частью.

Результат оценки объекта оценки по состоянию на дату оценки:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. (с НДС 20%)	в том числе:	
			НДС 20%, руб.	без НДС, руб.
1	2	3	4	5

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. (с НДС 20%)	в том числе:	
			НДС 20%, руб.	без НДС, руб.
1	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 513,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:18:020101:1003, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Леушино Новое, ул. Школьная, д. 9	1 695 000,00	282 500,00	1 412 500,00
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 695 000,00</b>	<b>282 500,00</b>	<b>1 412 500,00</b>

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

С уважением,  
директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	9
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	13
5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	14
5.1.	Сведения о юридическом лице, являющемся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	14
5.2.	Сведения об оценщике, проводившем оценку, осуществляющем оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	14
6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	16
6.1.	Сведения о независимости оценщика, проводившего оценку, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	16
6.2.	Сведения о независимости юридического лица, являющегося исполнителем оценки по договору на проведение оценки	16
7.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	17
8.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	18
9.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	19
9.1.	Основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки	19
9.2.	Вид оцениваемой стоимости	22
10.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	23
10.1.	Специальные допущения	23
10.2.	Существенные допущения, не являющиеся специальными	23
10.3.	Прочие допущения, не являющиеся специальными, не являющиеся существенными, не требующие согласования с заказчиком	23
10.4.	Ограничения оценки	23
11.	ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	25
12.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
12.1.	Перечень документов и иных источников данных, используемых оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, права на объект оценки и содержащих иные сведения, относящиеся к объекту оценки	28
12.2.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки	28
12.3.	Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объекта оценки	30
12.4.	Балансовая стоимость объекта оценки	30
12.5.	Идентификаторы, количественные и качественные характеристики объекта оценки	30
13.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
14.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ	40
14.1.	Внешние факторы	40
14.1.1.	Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране	40

<b>14.1.2.</b>	<b>Социально-экономическая обстановка в регионе расположения объекта оценки</b>	50
<b>14.2.</b>	<b>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки</b>	56
<b>14.3.</b>	<b>Обзор информации, характеризующей исследуемый рынок и сегмент рынка</b>	57
<b>15.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b>	74
<b>15.1.</b>	<b>Основные этапы процесса оценки</b>	74
<b>15.2.</b>	<b>Подходы к оценке</b>	74
<b>15.3.</b>	<b>Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов</b>	79
<b>15.4.</b>	<b>Процесс определения стоимости объекта оценки применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки и проведением соответствующих расчетов</b>	81
<b>15.4.1.</b>	<b>Сравнительный подход к оценке</b>	81
<b>15.4.2.</b>	<b>Доходный подход к оценке</b>	98
<b>15.4.3.</b>	<b>Затратный подход к оценке</b>	98
<b>15.5.</b>	<b>Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке</b>	98
<b>16.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	100
<b>Приложение №1</b>	<b>Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)</b>	101
<b>Приложение №2</b>	<b>Копии документальных источников информации, предоставленных заказчиком</b>	107
<b>Приложение №3</b>	<b>Копии источников рыночной информации, использованной в расчетах</b>	142
<b>Приложение №4</b>	<b>Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку</b>	161
<b>Приложение №5</b>	<b>Копии документов оценочной организации</b>	168

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

Таблица №1.1.

Дата составления отчета об оценке	19 декабря 2025 г.
Порядковый номер отчета об оценке	№ 25/11/25-1214Н/4

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2.1.

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор на проведение оценки № 25/11/25-1214Н от 25 ноября 2025 г.
<b>Объект оценки (вид объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав)</b>	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 513,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:18:020101:1003, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Леушино Новое, ул. Школьная, д. 9 (правообладатель № 1: Ивановская область, вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 37-37-12/251/2013-074 от 28.08.2013, правообладатель № 2: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387), вид, номер и дата государственной регистрации права: оперативное управление, № 37-37-12/148/2008-263 от 09.08.2008, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано). Оцениваемый объект недвижимости (нежилое здание, кадастровый номер 37:18:020101:1003) расположен в пределах земельного участка площадью 4509 кв. м с кадастровым номером 37:18:020101:160. Земельный участок (кадастровый номер 37:18:020101:160) в состав объекта оценки не входит, при определении стоимости объекта оценки не учитывается.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования результата оценки при совершении сделки по продаже объекта оценки (в целях продажи).
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость.
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	25 ноября 2025 г.
<b>Дата оценки</b>	28 ноября 2025 г.
<b>Формы представления результата оценки</b>	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) в отчете об оценке объекта оценки представлен в виде числа, выражен в рублях Российской Федерации, с учетом и без учета налога на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость), является результатом математического округления. Суждение оценщика, проводившего оценку объекта оценки, о возможных границах интервала значений в котором, по его мнению, может находиться результат проведения оценки объекта оценки, в составленном отчете об оценке объекта оценки не приводится, поскольку это не требуется согласно заданию на оценку.
<b>Применяемые подходы и методы оценки</b>	Сравнительный подход к оценке – имеет обоснованное применение с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок), основанного на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами (аналогами).

	Доходный подход к оценке - не применяется (обоснован отказ от применения).
	Затратный подход к оценке - не применяется (обоснован отказ от применения).
<b>Результат оценки:</b>	
<b>итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>	1 695 000,00 руб. (с НДС 20%)
<b>в том числе: налог на добавленную стоимость (НДС 20%)</b>	282 500,00 руб.
<b>без учета налога на добавленную стоимость (без НДС)</b>	1 412 500,00 руб.
<b>Ограничения и пределы применения результата оценки</b>	Итоговая стоимость объекта оценки, являющаяся результатом оценки, определена на дату оценки и имеет рекомендательный характер для использования исключительно в соответствии с однозначно установленной, согласованной заказчиком и исполнителем оценки, целью оценки, с учетом допущений и ограничений оценки, принятых при проведении оценки объекта оценки. Не допускается применение результата оценки, определенного в отчете об оценке объекта оценки, для иных целей.

Оценщик

диплом ИП № 278350

член РОО (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813), регистрационный № 003408,

дата регистрации в реестре 04.02.2008

Иванова О.В.

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

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

Таблица №3.1.

<b>Объект оценки (вид объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав)</b>	<p>Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 513,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:18:020101:1003, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Леушино Новое, ул. Школьная, д. 9 (правообладатель № 1: Ивановская область, вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 37-37-12/251/2013-074 от 28.08.2013, правообладатель № 2: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387), вид, номер и дата государственной регистрации права: оперативное управление, № 37-37-12/148/2008-263 от 09.08.2008, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано).</p> <p>Оцениваемый объект недвижимости (нежилое здание, кадастровый номер 37:18:020101:1003) расположен в пределах земельного участка площадью 4509 кв. м с кадастровым номером 37:18:020101:160. Земельный участок (кадастровый номер 37:18:020101:160) в состав объекта оценки не входит, при определении стоимости объекта оценки не учитывается.</p>
<b>Источники данных, предоставленные заказчиком оценки, содержащие сведения о правах, количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Заявление на проведение оценки от ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» Исх. № 1214 от 11.11.2025.</li><li>2. Справка о балансовой стоимости.</li><li>3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС № 313210.</li><li>4. Отчет об объекте недвижимости (ЕГРН).</li><li>5. Технический паспорт на здание, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Н. Леушино, ул. Школьная, д. 9, инв. № 24:229:002:000000710:0100.</li><li>6. Техническое заключение № 04-1/20-ТЗ Том 1, 2020 г.</li></ol>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования результата оценки при совершении сделки по продаже объекта оценки (в целях продажи).
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость.

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

<b>Предпосылки стоимости</b>	Рыночные предпосылки.
	Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.
<b>Дата оценки</b>	28 ноября 2025 г. <sup>2</sup>
<b>Осмотр объекта оценки</b>	Осмотр объекта оценки проводится представителем оценщика. Детализация работ по осмотру объекта оценки: визуальный осмотр с фотофиксацией, без применения технических средств измерения и контроля количественных и качественных параметров объекта оценки (частей объекта оценки). Дата (либо период) проведения осмотра объекта оценки: 25 ноября 2025 г. <sup>3</sup>
<b>Специальные допущения</b>	Не предусмотрены.
<b>Иные существенные допущения</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель оценки не несет ответственность за точность и достоверность информации, полученной в письменной форме или в ходе деловых бесед от заказчика оценки, а также из других (внешних) источников данных, использованных в процессе оценки, упомянутых в отчете об оценке объекта оценки. Вся информация, полученная от заказчика оценки, а также из других источников, упомянутых в отчете об оценке объекта оценки, рассматривается как достоверная.</li> <li>2. В процессе оценки оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, руководствуется объемом прав в отношении объекта оценки исходя из предоставленных заказчиком оценки документов и сведений, а также иной, доступной на дату оценки информации соответствующего содержания, полученной из других (внешних) источников данных, при этом оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на источники, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве оцениваемых прав.</li> </ol>

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

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

<p><b>Ограничения оценки</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, не несут ответственность за возможные скрытые факторы в отношении объекта оценки. Согласно п.2 ст. I. «Основные этапы процесса оценки» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</li> <li>2. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки), определенный в отчете об оценке объекта оценки, действителен на дату оценки. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки, не несут ответственность за возможные последующие изменения экономических, юридических и иных условий и факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки в связи с этими изменениями.</li> <li>3. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки объекта оценки, относительно определяемой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов, без каких-либо гарантий со стороны оценщика в отношении последующих действий и результатов действий с объектом оценки.</li> <li>4. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки), определенный в отчете об оценке объекта оценки, имеет рекомендательный характер для использования исключительно в соответствии с однозначно установленной, согласованной заказчиком и исполнителем оценки, целью оценки. Не допускается применение результата оценки, определенного в отчете об оценке объекта оценки, для иных целей.</li> <li>5. Итоговая стоимость объекта оценки, являющаяся результатом оценки, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> </ol>
<p><b>Формы представления результата оценки</b></p>	<p>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) в отчете об оценке объекта оценки должен быть представлен в виде числа, выражен в рублях Российской Федерации, с учетом и без учета налога на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость), может являться результатом математического округления.</p>

	Суждение оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки объекта оценки, о возможных границах интервала значений в котором, по его мнению, может находиться результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки), не требуется.
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Отчет об оценке объекта оценки полностью или частично, а также выдержки из отчета об оценке не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия исполнителя оценки и оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	На бумажном носителе.
<b>Необходимость (либо отсутствие необходимости) привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Не привлекаются.
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены.
<b>Необходимость (либо отсутствие необходимости) проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</b>	Не проводятся.
<b>Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Данные отсутствуют.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

**Конт.тел.:** 8 (49343) 4-06-03

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

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

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

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

Администрация города Тейково

**ОГРН:** 1023701327506

**Дата присвоения ОГРН:** 23.12.2002

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

Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области

**ИНН:** 3704000387

**КПП:** 370401001

**Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица:**

главный врач Козлов Владимир Александрович

## 5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

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

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

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

**Сокращенное наименование:** ООО «ИвОценка»

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

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

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

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

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

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

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

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

Регистрационная палата администрации города Иваново

**ОГРН:** 1033700084934

**Дата присвоения ОГРН:** 19.03.2003

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

Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области

**ИНН:** 3702135533

**КПП:** 370201001

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ**

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

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

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

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

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

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

Оценщик

диплом ПП № 278350

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

Иванова О.В.

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

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

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

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

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

## 7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

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

Таблица №7.1.

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

## 8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

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

**Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков:**<sup>8</sup>

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

**Прочие стандарты оценки:**

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

**Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:**<sup>9</sup>

- Отсутствуют

---

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

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

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

<sup>8</sup> Указываются стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки объекта оценки

<sup>9</sup> Указываются только методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной оценочной ситуации (с учетом вида и специфики объекта оценки)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.2. Вид оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

### **10.1. Специальные допущения**

Не предусмотрены.

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

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

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

Не предусмотрены.

### **10.4. Ограничения оценки**

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

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

## 11. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе указаны перечень и источники получения информации, использованной при проведении оценки объекта оценки, в том числе, информации нормативно-правового характера, информации о правах в отношении объекта оценки, информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, рыночной и иной информации:<sup>10</sup>

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

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

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

1. Данные визуального осмотра объекта оценки (результаты фотофиксации)
2. Данные информационного портала недвижимости Статриелт – Statrielt (НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»), ссылки на источник данных: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>, <https://statrielt.ru/analiz-rynka>

<sup>10</sup> В отчете об оценке могут быть использованы и другие источники информации, ссылки на которые приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах

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

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

1. Заявление на проведение оценки от ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» Исх. № 1214 от 11.11.2025
2. Справка о балансовой стоимости
3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС № 313210
4. Отчет об объекте недвижимости (ЕГРН)

5. Технический паспорт на здание, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Н. Леушино, ул. Школьная, д. 9, инв. № 24:229:002:000000710:0100
6. Техническое заключение № 04-1/20-ТЗ Том 1, 2020 г.

Профессиональное суждение оценщика, проводившего оценку объекта оценки, относительно качества использованной при проведении оценки информации<sup>11</sup>: **с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений и ограничений оценки, использованная при проведении данной оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.**

---

<sup>11</sup> Приводится в соответствии с п.10 ст. IV. «Работа с информацией» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

## 12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Заявление на проведение оценки от ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» Исх. № 1214 от 11.11.2025
2. Справка о балансовой стоимости
3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС № 313210
4. Отчет об объекте недвижимости (ЕГРН)
5. Технический паспорт на здание, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Н. Леушино, ул. Школьная, д. 9, инв. № 24:229:002:000000710:0100
6. Техническое заключение № 04-1/20-ТЗ Том 1, 2020 г.
7. Данные визуального осмотра объекта оценки (результаты фотофиксации)
8. Интернет-ресурсы (онлайн-сервисы): Росреестр в сервисе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/>), Публичная кадастровая карта (<https://pk-rosreestr.ru/>, <https://lkmap.ros cadasters.com/map>, <https://nspd.gov.ru/map>), Яндекс Карты (<https://yandex.ru/maps/>), Сервис 2ГИС (<https://2gis.ru/>), Интернет-энциклопедия РУВИКИ (<https://ru.wikipedia.org/wiki/>), Энциклопедия Руниверсалис (<https://руни.рф/>), Народная энциклопедия городов и регионов России «Мой Город» (<https://mojgorod.ru/>), Ивановостат (<https://37.rosstat.gov.ru/>), Сайт правительства Ивановской области (<https://ivanovoobl.ru/>), Сайт администрации Тейковского муниципального района Ивановской области (<https://tejkovskij-r24.gosweb.gosuslugi.ru/>, <http://тейково-район.рф/>), Сайт администрации городского округа Тейково Ивановской области (<https://admteikovo.gosuslugi.ru/>, <https://городтейково.рф/#>) и др.

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

Объект оценки: объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 513,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:18:020101:1003, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Леушино Новое, ул. Школьная, д. 9.

Сведения о зарегистрированных правах на объект оценки:

правообладатель № 1: Ивановская область, вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 37-37-12/251/2013-074 от 28.08.2013;

правообладатель № 2: ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» (ОГРН 1023701327506, ИНН 3704000387), вид, номер и дата государственной регистрации права: оперативное управление, № 37-37-12/148/2008-263 от 09.08.2008.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки по данным Росреестра:<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Ссылка на источник данных: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

## Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	37:18:020101:1003
Дата присвоения кадастрового номера	09.12.2011
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

## Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ивановская область, р-н. Тейковский, с. Леушино Новое, ул. Школьная, д. 9
Площадь, кв.м	513.5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Количество подземных этажей	0
Материал наружных стен	Рубленые
Год завершения строительства	1932
Год ввода в эксплуатацию	1932

## Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6739774.80
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	24.12.2023

## Ранее присвоенные номера

Иной номер	8303
Инвентарный номер	24:229:002:000000710:0100

## Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность
	№ 37-37-12/251/2013-074 от 28.08.2013
	Оперативное управление
	№ 37-37-12/148/2008-263 от 09.08.2008

Оцениваемый объект недвижимости (нежилое здание, кадастровый номер 37:18:020101:1003) расположен в пределах земельного участка площадью 4509 кв. м с кадастровым номером 37:18:020101:160. Земельный участок (кадастровый номер 37:18:020101:160) в состав объекта оценки не входит, при определении стоимости объекта оценки не учитывается.

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

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

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

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

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

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

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

**ОГРН:** 1023701327506

**Дата присвоения ОГРН:** 23.12.2002

**ИНН:** 3704000387

**КПП:** 370401001

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

### 12.4. Балансовая стоимость объекта оценки

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

Согласно данным бухгалтерского учета, предоставленным заказчиком оценки<sup>13</sup>, по состоянию на 01.11.2025 балансовая стоимость объекта оценки составляет 2 679 248,00 руб.

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

Таблица №12.5.1.

#### Описание объекта оценки

<b>Вид объекта оценки</b>	Объект недвижимого имущества (недвижимости)
<b>Вид объекта недвижимости</b>	Здание
<b>Кадастровый номер</b>	37:18:020101:1003
<b>Адрес (местоположение)</b>	Ивановская область, Тейковский район, с. Леушино Новое, ул. Школьная, д. 9
<b>Назначение</b>	Нежилое
<b>Основная количественная характеристика (тип, единица измерения)</b>	Площадь, в квадратных метрах (кв. м)
<b>Общая площадь</b>	513,5 кв. м
<b>Планировка</b>	Кабинетная

<sup>13</sup> Источник данных: Справка о балансовой стоимости

<b>Литера</b>	A, a, a1, a2
<b>Строительный объем</b>	2542 куб. м
<b>Этажность:</b>	
– количество этажей (всего)	1
– в том числе, подземных этажей	0
<b>Материально-технические характеристики:</b>	
– фундамент	Кирпичный ленточный
– стены	Бревенчатые рубленые
– перегородки	Деревянные
– перекрытие	Деревянное
– крыша	Деревянная стропильная система, стальные профилированные оцинкованные листы по деревянной обрешетке
– полы	Дощатые, линолеум, плитка
– проемы	Деревянные оконные рамы остекленные, деревянные дверные блоки
– внутренняя отделка	Простая (штукатурка, окраска, гипсокартон, плитка)
– сан/тех и эл/тех системы и устройства	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация
– прочие работы	Отмостка, прочие
<b>Класс конструктивной системы</b>	КС-7 <sup>14</sup>
<b>Год постройки (ввод в эксплуатацию)</b>	1932
<b>Фактический возраст, лет</b>	93
<b>Фактическое (текущее) использование</b>	Не используется, простаивает без эксплуатации
<b>Степень повреждения конструктивных элементов</b>	Сильная <sup>15</sup> , капитальный ремонт не проводился, строительные конструкции отработали нормативный срок до проведения капитального ремонта

<sup>14</sup> Класс конструктивной системы КС-7. Здания. Ограждающие конструкции - древесина; несущие - древесина и другие конструктивные материалы

<sup>15</sup> Используемый источник: Основы оценки недвижимости. Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений / Ю.В. Бейлезон. Скриншот из используемого источника:


ОЦЕНКА ПОВРЕЖДЕНИЯ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

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

<b>Оценка состояния</b>	Неудовлетворительное, ограниченно-работоспособное
<b>Вид требуемого ремонта</b>	Капитальный ремонт конструктивных элементов, капитальный ремонт внутренней отделки
<b>Кадастровые номера и характеристика иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен оцениваемый объект недвижимости</b>	37:18:020101:160, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 4509 кв. м, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Новое Леушино, ул. Школьная, д. 9

Таблица №12.5.2.

### Описание местоположения объекта оценки

<b>Адресная часть местоположения</b>	Ивановская область, Тейковский район, с. Леушино Новое, ул. Школьная, д. 9
<b>Субъект Российской Федерации</b>	<p>Ивановская область — входит в Центральный федеральный округ и Центральный экономический район.</p>  <p>На северо-западе Ивановская область граничит с Ярославской областью, на севере с Костромской областью, на востоке с Нижегородской областью, на юге с Владимирской областью. Площадь территории — 21 437 км<sup>2</sup>, население — 898 490 чел. (2025). Плотность населения — 41,91 чел./км<sup>2</sup> (2025). Городское население — 84,29% (2022). Областной центр — город Иваново. Код региона — 37. В состав Ивановской области входят 21 район, 4 городских района (в городе Иваново), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий поселок. Основу экономики Ивановской области составляет промышленное производство с доминирующим положением текстильной и швейной промышленности. Большой вклад в экономику региона также вносят производство пищевых продуктов, металлургическое производство, производство транспортных средств, машин и оборудования.</p>
<b>Административно-территориальная единица и муниципальный район</b>	Тейковский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) Ивановской области. Административный центр района — город Тейково (в состав района не входит).



Тейковский район расположен на юго-западе Ивановской области, в 35 км от областного центра г. Иваново, в 400 км от Москвы, связан с этими городами железной дорогой Москва-Иваново и автомобильной дорогой, с востока район граничит с Лежневским районом, с юга - с Владимирской областью, с запада - с Ильинским и Гаврилово-Посадским районами, с севера – с Комсомольским и Ивановским районами. Площадь территории Тейковского района - 1273,68 км<sup>2</sup>. В Тейковский муниципальный район входят 6 муниципальных образований, в том числе 1 городское и 5 сельских поселений:

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов
1	Нерльское городское поселение	пгт Нерль	31
2	Большеклочковское сельское поселение	деревня Большое Ключково	32
3	Крапивновское сельское поселение	село Крапивново	19
4	Морозовское сельское поселение	посёлок Морозово	28
5	Новогоряновское сельское поселение	посёлок Новое Горяново	4
6	Новолеушинское сельское поселение	село Новое Леушино	28

Население Тейковского района - 9749 чел. (2025), плотность - 7,65 чел./км<sup>2</sup>, городское население (пгт Нерль) составляет 19% населения района.

Численность населения									
1939 <sup>[6]</sup>	1959 <sup>[7]</sup>	1970 <sup>[8]</sup>	1979 <sup>[9]</sup>	1989 <sup>[9]</sup>	2002 <sup>[10]</sup>	2006	2009 <sup>[11]</sup>	2010 <sup>[9]</sup>	
63 928	↘58 794	↘26 152	↘20 624	↘18 445	↘14 418	↘13 300	↘12 458	↘12 232	
2011 <sup>[12]</sup>	2012 <sup>[13]</sup>	2013 <sup>[14]</sup>	2014 <sup>[15]</sup>	2015 <sup>[16]</sup>	2016 <sup>[17]</sup>	2017 <sup>[18]</sup>	2018 <sup>[19]</sup>	2019 <sup>[20]</sup>	
↘12 159	↘12 060	↘11 867	↘11 752	↘11 732	↘11 565	↘11 312	↘10 953	↘10 647	
2020 <sup>[21]</sup>	2021 <sup>[22]</sup>	2024 <sup>[23]</sup>	2025 <sup>[2]</sup>						
↘10 448	↗10 614	↘9988	↘9749						

### Населенный пункт

**Новое Леушино** — село в Тейковском районе Ивановской области. Центр Новолеушинского сельского поселения. Расположено в восточной части Тейковского района.

Образовано как посёлок торфодобытчиков при Тейковском торфопредприятии. В 1947 году получило статус посёлка городского типа. В 2004 году Новое Леушино стало селом. В селе действует ряд мелких предприятий пищевой, мебельной и швейной промышленности. Добыча торфа прекращена. Работают средняя школа, больница, аптека, банк, почта, дом культуры. Постоянное население с. Новое Леушино - 2094 чел. (2021). Динамика численности населения:

	Численность населения					
	1959 <sup>[4]</sup>	1970 <sup>[5]</sup>	1979 <sup>[6]</sup>	1989 <sup>[7]</sup>	2002 <sup>[8]</sup>	2010 <sup>[9]</sup>
	4862	↗ 5034	↘ 3135	↘ 2352	↘ 1620	↘ 1169
	2012 <sup>[10]</sup>	2013 <sup>[11]</sup>	2021 <sup>[12]</sup>			
	↗ 2242	↘ 2232	↘ 2094			

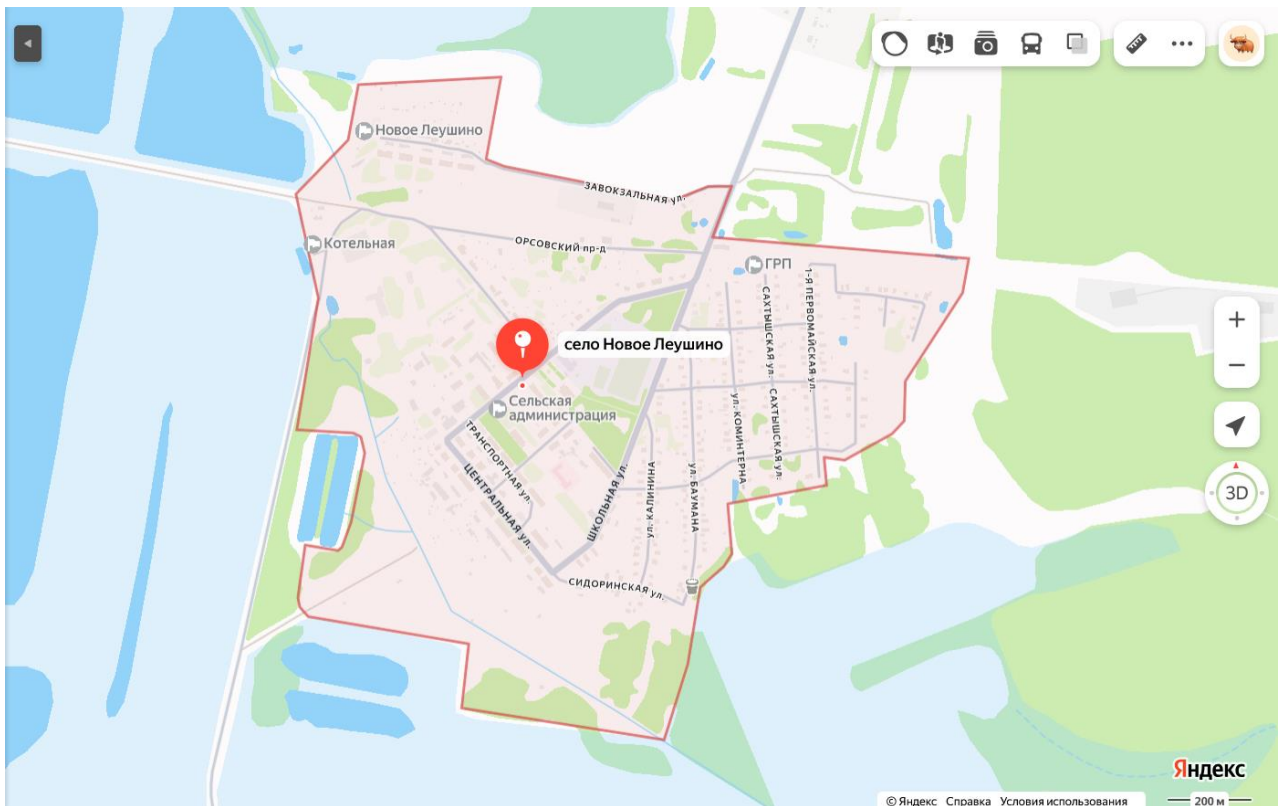
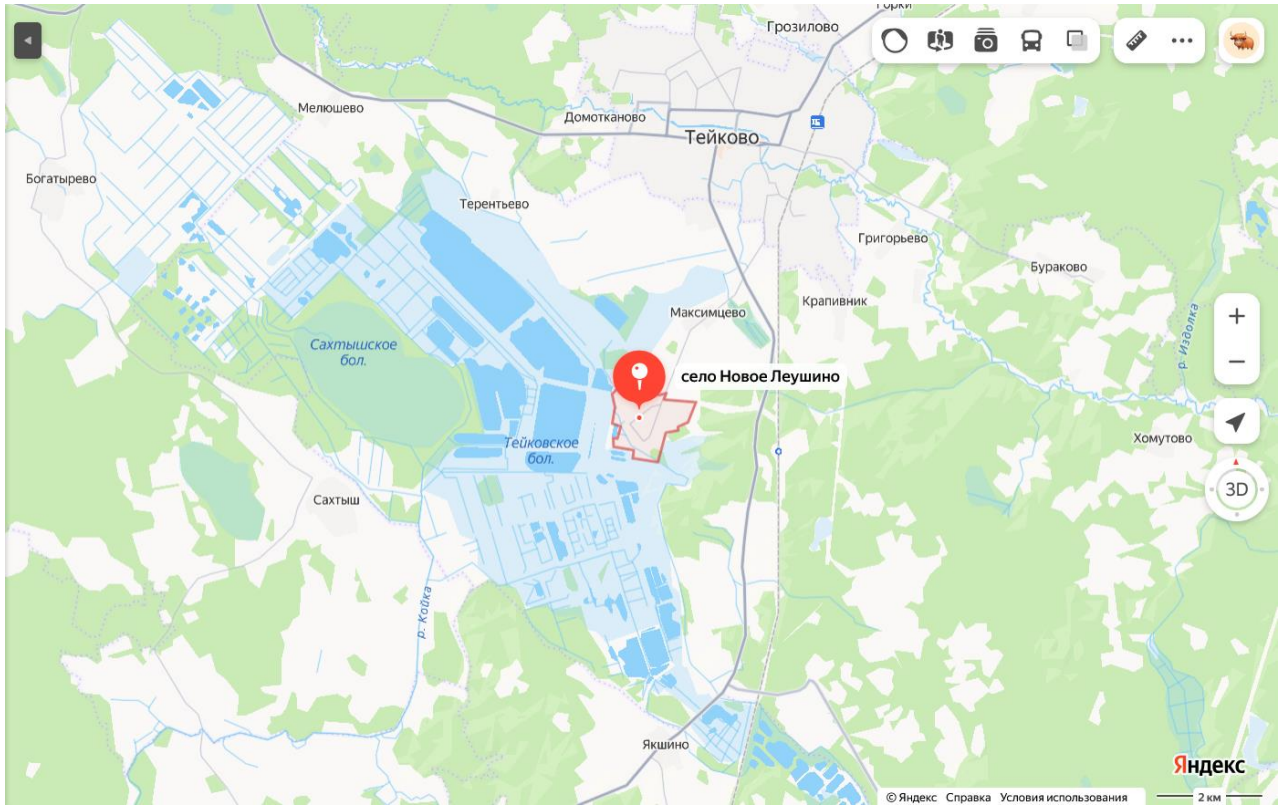
  

Year	Population	Change
1959	4862	-
1970	5034	↗
1979	3135	↘
1989	2352	↘
2002	1620	↘
2010	1169	↘
2012	2242	↗
2013	2232	↘
2021	2094	↘

<b>Расположение населенного пункта относительно районного центра (г. Тейково)</b>	Расстояние между селом Новое Леушино и городом Тейково по трассе составляет 7 км
<b>Расположение населенного пункта относительно областного центра (г. Иваново)</b>	Расстояние между селом Новое Леушино и городом Иваново по трассе составляет 42 км
<b>Тип населенного пункта</b>	Сельский населенный пункт
<b>Социальная инфраструктура<sup>16</sup></b>	Низкий уровень
<b>Транспортная обеспеченность</b>	Автомобильные пути сообщения
<b>Доступ к объекту</b>	Свободный

<sup>16</sup> Социальная инфраструктура — совокупность отраслей и предприятий, функционально обеспечивающих нормальную жизнедеятельность населения. Сюда относятся: жилье, его строительство, объекты социально-культурного назначения, вся сфера жилищно-коммунального хозяйства, предприятия и организации систем здравоохранения, образования, дошкольного воспитания; предприятия и организации, связанные с отдыхом и досугом; общественное питание, сфера услуг, спортивно-оздоровительные учреждения; пассажирский транспорт и связь по обслуживанию населения; система учреждений, оказывающих услуги правового и финансово-кредитного характера (юридические консультации, нотариальные конторы, сберегательные кассы, банки) и др. Социальная инфраструктура делится на 1) социально-экономическую — обеспечивает всестороннее развитие личности (образование, здравоохранение, культура); 2) бытовую — создает определенные условия жизнедеятельности населения (розничная торговля, коммунальное хозяйство, жилой фонд и т.д.).

## Населенный пункт местоположения объекта оценки





### 13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, определяющий общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки, содержит следующие положения, которыми необходимо руководствоваться при проведении анализа наиболее эффективного использования *в общем случае*:<sup>17</sup>

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

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, определяющий требования к проведению оценки недвижимости, содержит следующие положения, которыми необходимо руководствоваться при проведении анализа наиболее эффективного использования *объектов недвижимости*:<sup>18</sup>

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

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

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

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

---

<sup>17</sup> Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. II. «Предпосылки стоимости», п.6

<sup>18</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VI. Анализ наиболее эффективного использования, пп.12-21

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

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

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

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

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

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

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

В условиях российской практики распространен метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости<sup>19</sup>. Данный метод базируется на качественной, выраженной в баллах оценке различных параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования.

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

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

Согласно положениям ФСО II<sup>20</sup> - наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проведен по

<sup>19</sup> Оценка недвижимости / Под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2007, стр. 270

<sup>20</sup> Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

характеристикам местоположения, физическим параметрам и функциональным характеристикам анализируемого объекта недвижимости, которые подробно изложены в разделе 12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, п.12.5. Идентификаторы, количественные и качественные характеристики объекта оценки (Табл. №12.5.1., Табл. №12.5.2.), с учетом правовых аспектов, рыночных и прочих существенных факторов.

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

В ходе анализа возможных вариантов использования объекта оценки, проведенного методом качественного анализа, на основании рыночных и других факторов, с учетом объемно-планировочного решения (существующего решения поэтажного плана где взаимосвязаны габариты и форма помещений в плане и в общем объеме здания), объект оценки отнесен к классу **объектов (помещений) свободного назначения (ПСН)**<sup>21</sup> сегмента **офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости**, так как именно этот вариант использования, допускающий многофункциональное и комбинированное использование объекта оценки в различных целях, повышает его уровень ликвидности и максимизирует продуктивность (соответствует наибольшей стоимости).

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

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

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

<sup>21</sup> Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — класс (подгруппа) офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис и/или услуги, сервис, торговлю, склад, производство и др.)

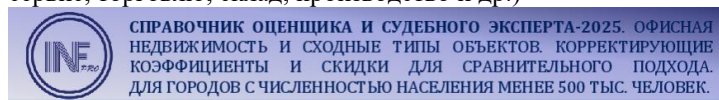


Таблица 7. Продолжение.

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

## 14. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.<sup>22</sup>

### 14.1. Внешние факторы

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

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

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

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

##### *О текущей ситуации в российской экономике<sup>23</sup>*

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

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

<sup>22</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. V. Анализ рынка, пп. 10, 11

<sup>23</sup> Источник данных: Министерство экономического развития Российской Федерации, Приоритетные направления / Макроэкономика / Экономические обзоры, Экономический обзор «О текущей ситуации в российской экономике. Октябрь 2025 года», ссылки на источник данных: [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/), [https://www.economy.gov.ru/material/file/47c6d0ed731ca3939c8841f1a0dd8d78/2025\\_12\\_03.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/47c6d0ed731ca3939c8841f1a0dd8d78/2025_12_03.pdf)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблицы:

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Макроэкономический опрос Банка России<sup>24</sup>Даты проведения опроса: 5-9 декабря 2025 года.<sup>25</sup>

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

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

<sup>24</sup> Источник данных: Макроэкономический опрос Банка России, ссылка на источник данных: [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

<sup>25</sup> Даты проведения следующего опроса: 30 января – 3 февраля 2026 года

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

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

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

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

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

## Обзор основных макроэкономических показателей:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

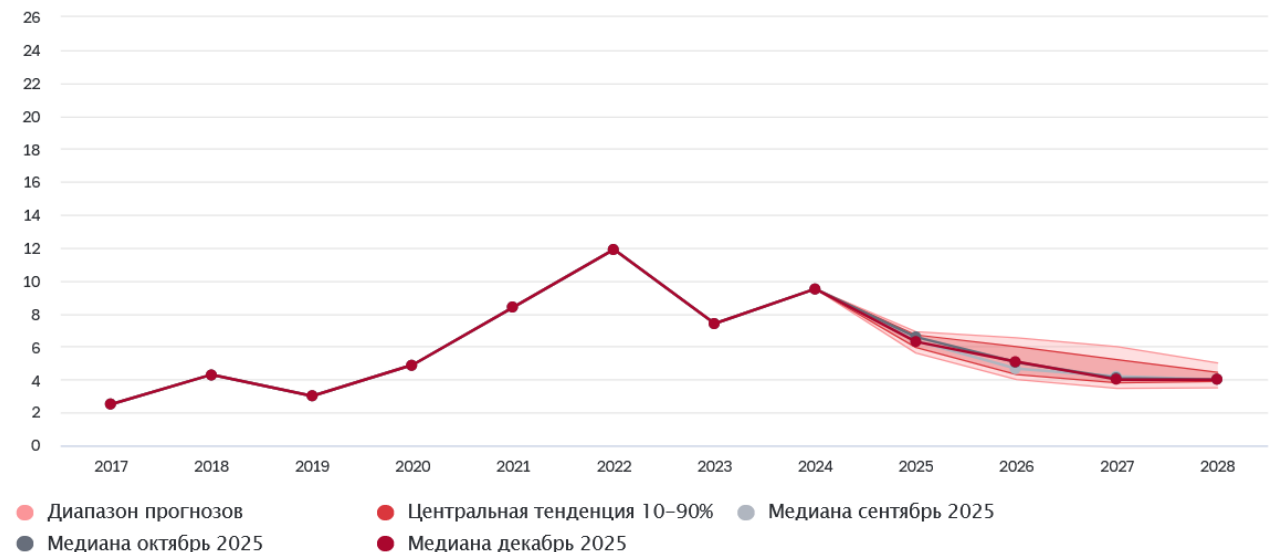
**Цена нефти для налогообложения:** Прогнозы на 2025–2027 годы понижены до 56 долл. за баррель в 2025 году (предполагает, что в декабре 2025 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 44 долл. за баррель), 54 долл. за баррель в 2026 году и 57 долл. за баррель в 2027 году. К концу прогнозного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

Графики:

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

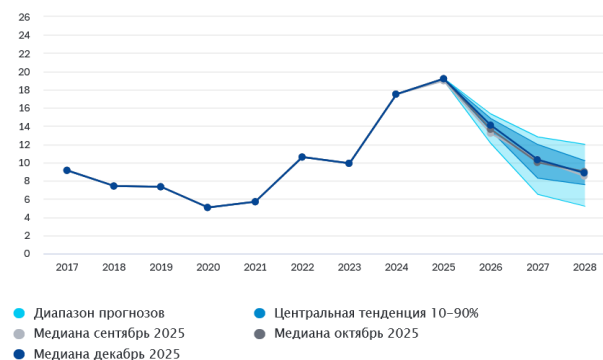
## ИПЦ

в % дек. к дек. пред. года



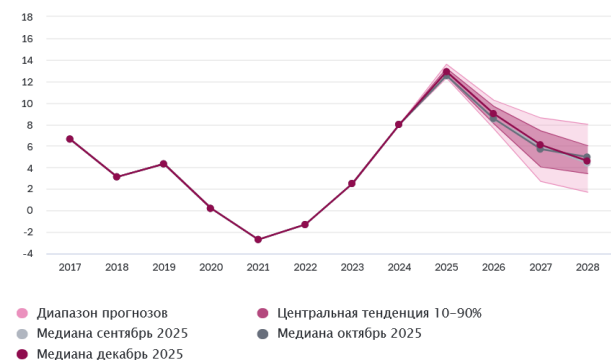
## Ключевая ставка

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



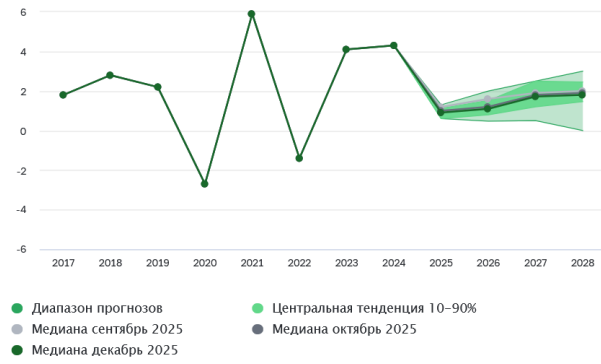
## Реальная ключевая ставка

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



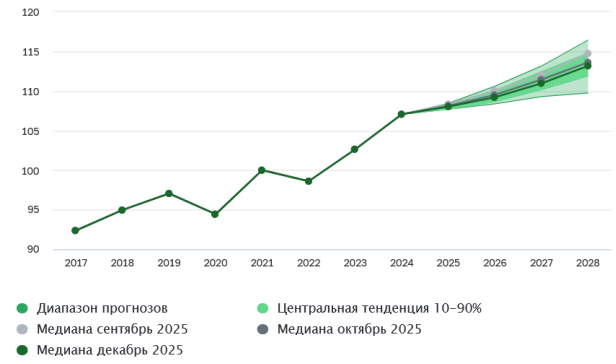
## ВВП

%, г/г



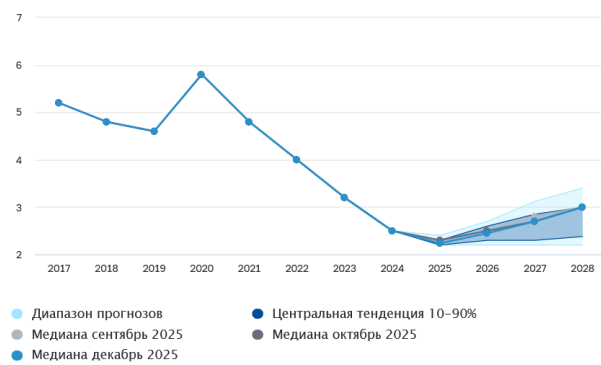
## ВВП

кумулятивный уровень, 2021 г. = 100



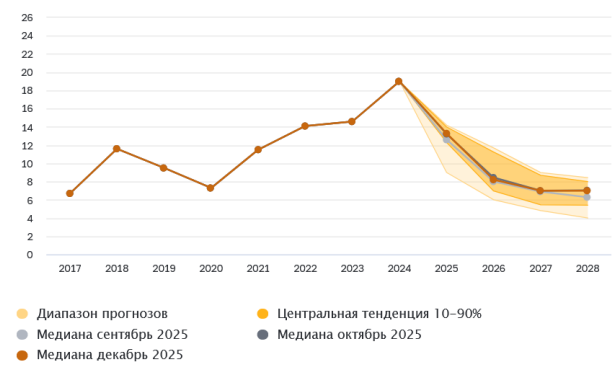
## Уровень безработицы

%, в среднем за год



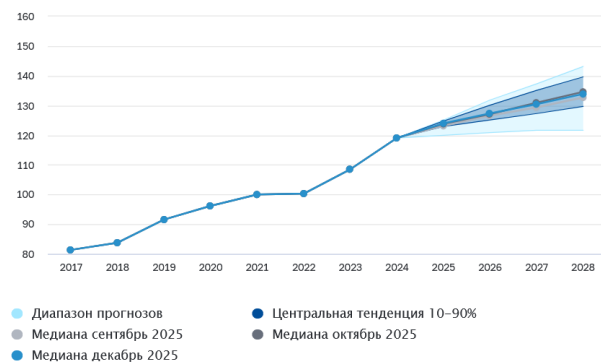
## Номинальная заработная плата

%, г/г, в среднем за год



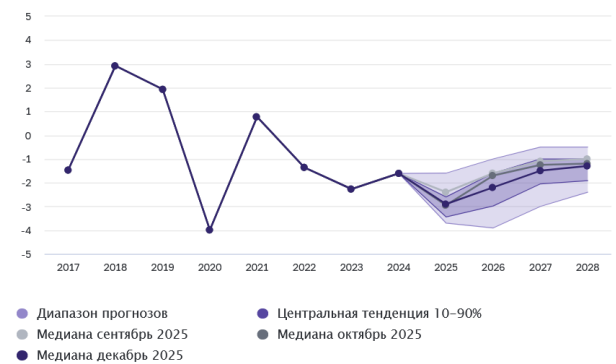
## Реальная заработная плата

кумулятивный уровень, 2021 г. = 100



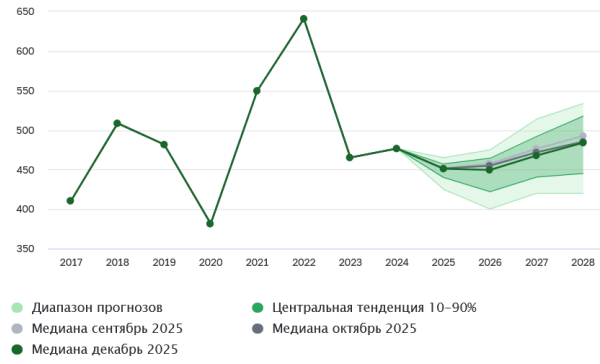
## Баланс консолидированного бюджета

% ВВП за соответствующий год



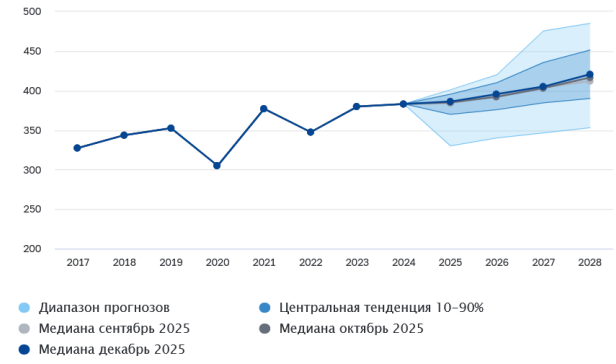
## Экспорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



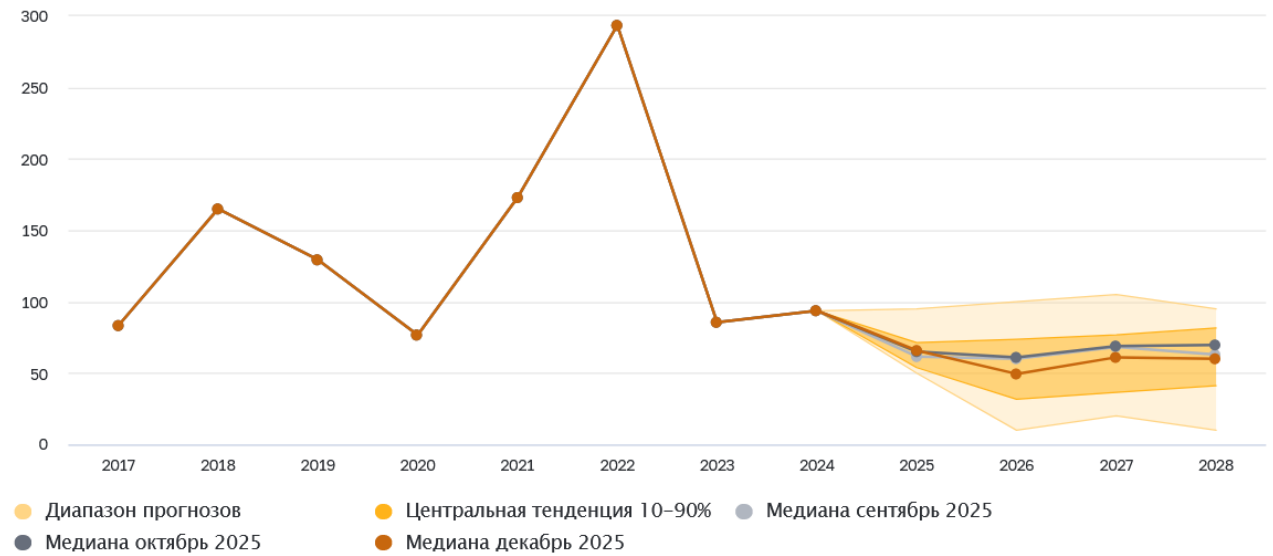
## Импорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



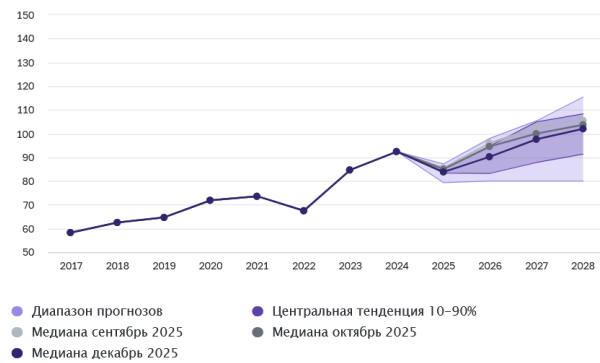
## Торговый баланс

млрд долл. США в год



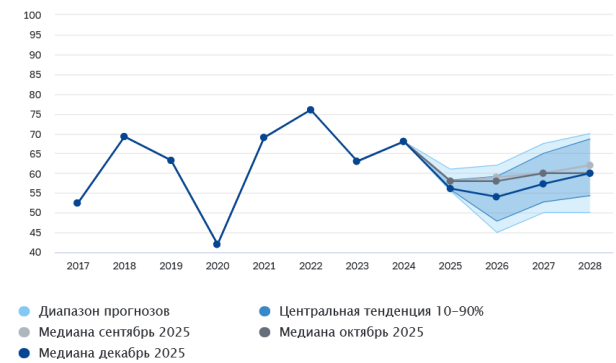
## Курс (USD/RUB)

руб. за долл., в среднем за год



## Цена нефти для налогообложения

долл. США за баррель, в среднем за год



### Примечание:

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

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

### Общие сведения о регионе<sup>26</sup>

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

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

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

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

### Карта Ивановской области



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

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

Климат области умеренно-континентальный.

<sup>26</sup> Ссылка на источник данных: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

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

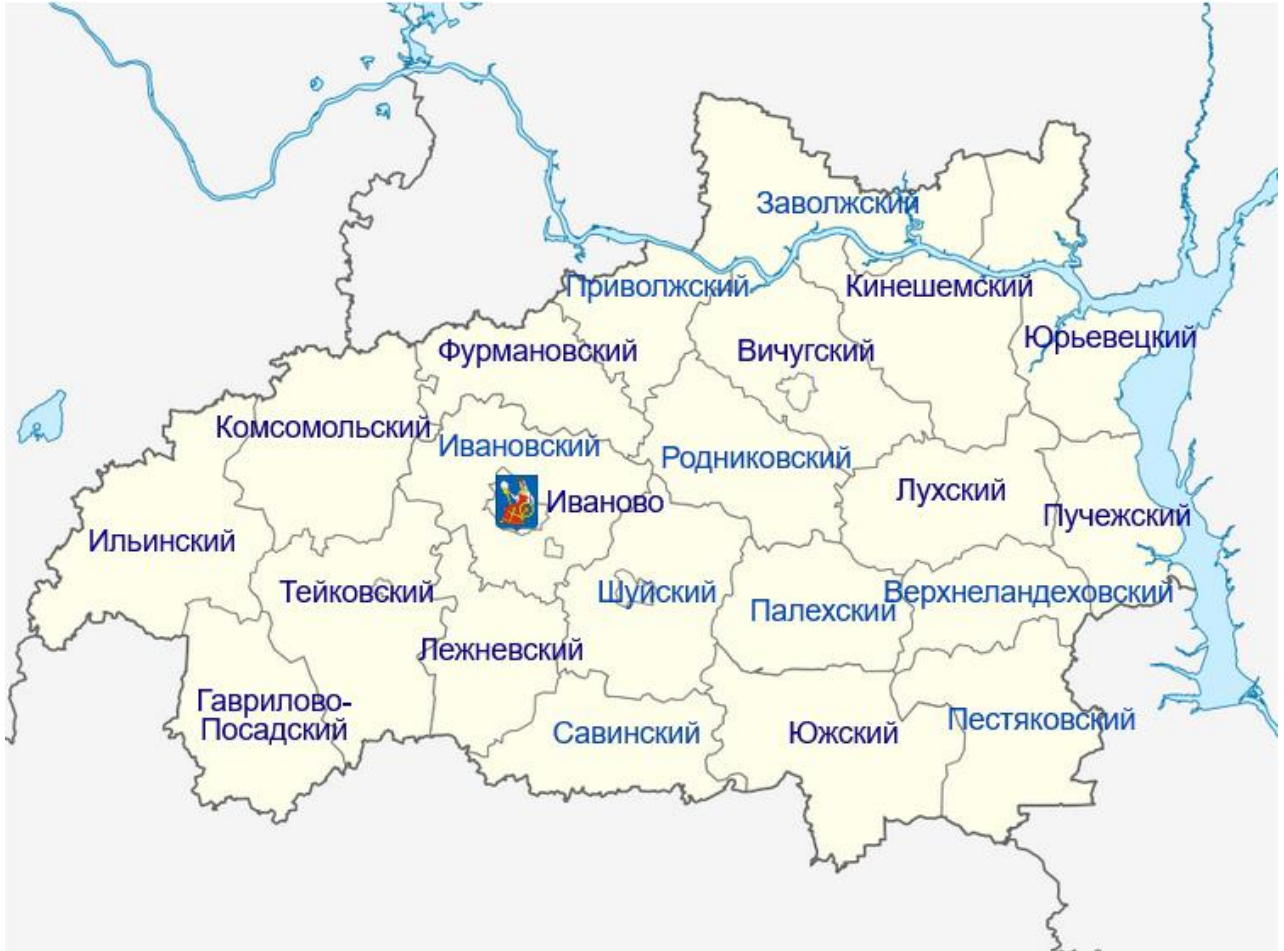
Код субъекта Российской Федерации (региона) — 37.

Современные границы Ивановская область приобрела в 1994 году.

### *Административно-территориальное устройство Ивановской области<sup>27</sup>*

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

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



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

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

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

<sup>27</sup> Ссылка на источник данных: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

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

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



### *Экономика Ивановской области<sup>28</sup>*

Основа экономики Ивановской области - промышленность.

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

<sup>28</sup> Источник данных: Стратегия социально-экономического развития Ивановской области до 2030 года (в ред. Постановлений Правительства Ивановской области от 14.06.2022 N 263-п, от 09.09.2024 N 396-п), ссылки на источники данных: <https://ivanovoobl.ru/upload/region/strategy-2030.pdf>, <https://docs.cntd.ru/document/574718790>

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

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

### ***Основные экономические и социальные показатели Ивановской области<sup>29</sup>***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>29</sup> Ссылки на источник данных: <https://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>, <https://37.rosstat.gov.ru/folder/31699>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>6)</sup> Предварительные данные.

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

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

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

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

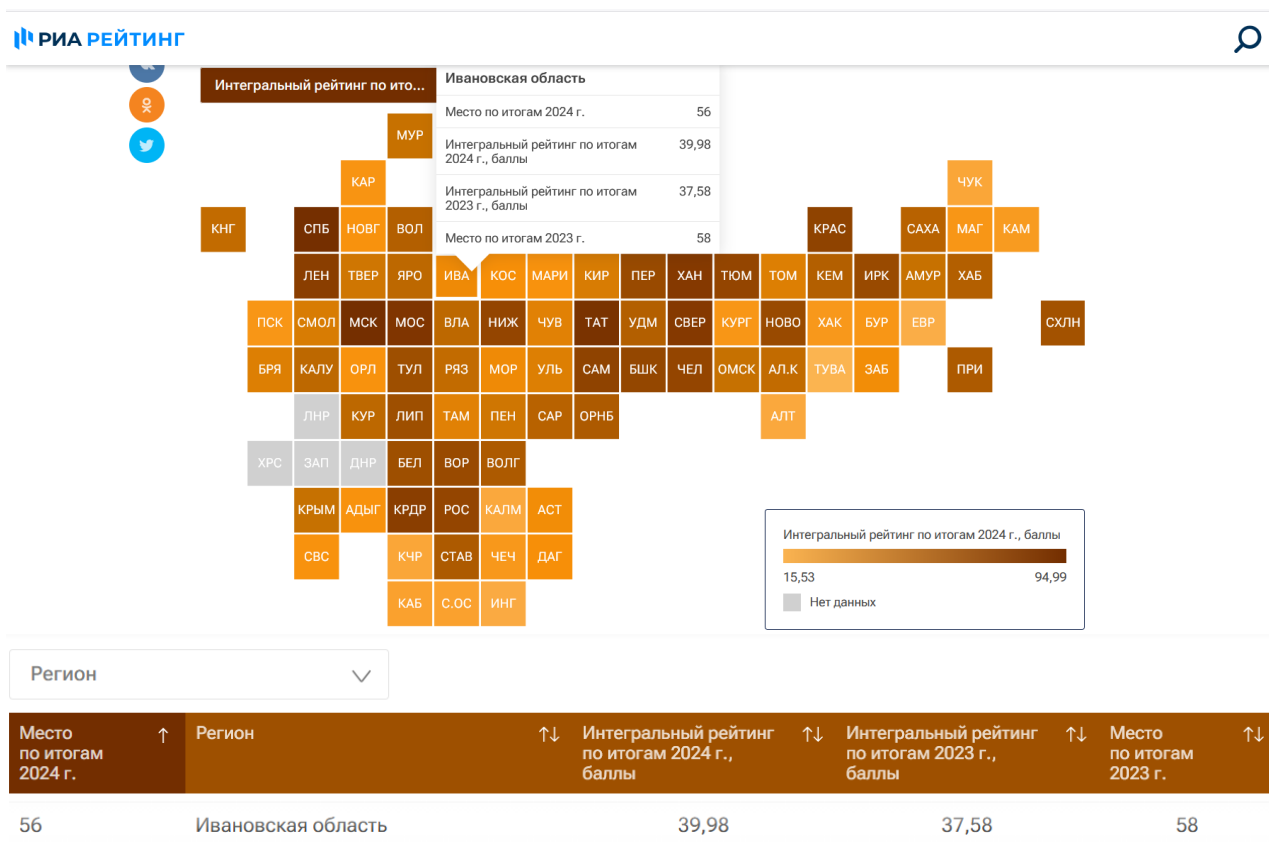
<sup>11)</sup> Сентябрь 2024 г. в процентах к августу 2024 г.

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

<sup>13)</sup> На конец сентября

## Рейтинговая оценка Ивановской области

Ивановская область заняла 56-е место и набрала 39,98 балла в интегральном рейтинге социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2024 года, подготовленном экспертами агентства «РИА Рейтинг», опубликованном 23.06.2025<sup>30</sup>. Итоговый рейтинг позволяет дать оценку положения того или иного из учтенных субъектов Российской Федерации по основным сферам социального и экономического развития.



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

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

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

<sup>30</sup> Ссылка на источник данных: <https://riarating.ru/infografika/20250623/630282378.html>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для каждого сегмента характерно внутреннее разделение на группы и подгруппы.

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

Таблица №14.2.1.

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

Основные параметры объектов сравнения, необходимых для оценки объекта оценки	Объекты недвижимости нежилого назначения
Принадлежность к рынку	Рынок коммерческой недвижимости <sup>31</sup>

<sup>31</sup> Коммерческая недвижимость — это объекты недвижимости, используемые в коммерческих целях, направленных на получение доходов и прибыли

Исследуемый вид рынка	Вторичный рынок <sup>32</sup>
Сегмент рынка недвижимости, к которому относятся виды использования, необходимые для оценки объекта оценки	Офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН) <sup>33</sup>
Территория исследования	Ивановская область

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

#### *Типичные факторы ценообразования*

Для сравнения оцениваемого объекта недвижимости с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения<sup>34</sup>):

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

<sup>32</sup> Вторичный рынок - это рынок, на котором обращаются объекты недвижимости, поставленные на кадастровый учет и имеющие правообладателя (собственника), зарегистрированные в базе данных Росреестра; первичная недвижимость - это объекты, право собственности на которые оформляется впервые (новостройки)

<sup>33</sup> Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — класс (подгруппа) офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис и/или услуги, сервис, торговлю, склад, производство и др.)

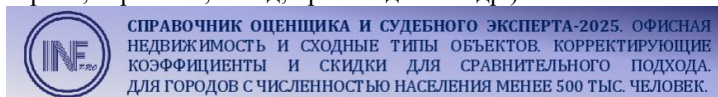


Таблица 7. Продолжение.

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

<sup>34</sup> Элементы сравнения — это параметры объектов недвижимости и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену объектов недвижимости, с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.<sup>35</sup>

В Справочнике<sup>36</sup>, используемом с учетом специфики объекта оценки, определены следующие ценообразующие факторы, характерные для объектов коммерческой недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки, с ранжированием по степени их влияния на цены и арендные ставки:

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

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

Таблица 12. Ценообразующие факторы. Объекты свободного назначения.

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

### **Активные и неактивные рынки**

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка недвижимости.

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

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

<sup>35</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII. Подходы к оценке, п. 22, е)

<sup>36</sup> Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025

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

Приведенное разделение на активные и неактивные рынки - достаточно условное.

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

### Скидки на торг

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

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

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

Коллективное мнение экспертов-оценщиков и судебных экспертов относительно скидок на торг к ценам предложения, характерных для объектов коммерческой недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки, на активном и неактивном рынках.<sup>37</sup>

- *активный рынок:*



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

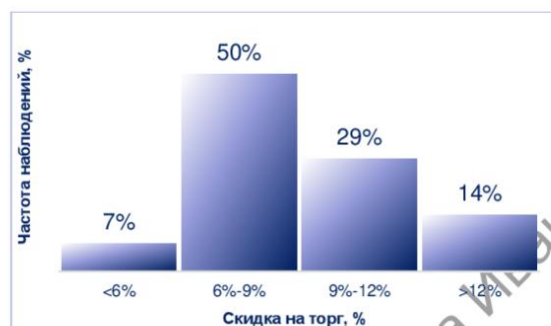


Рис. 98. Значение «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные данные по России, цены предложений, активный рынок: 3. Объекты свободного назначения

- *неактивный рынок:*

<sup>37</sup> Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025



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



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

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

В рамках проведения настоящей оценки оценщиком обнаружены и проанализированы следующие текущие и недавние относительно даты оценки (в ряде случаев – архивные) рыночные предложения по продаже объектов офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, объектов (помещений) свободного назначения (ПСН)<sup>38</sup>, представленные на вторичном рынке коммерческой недвижимости Ивановской области.<sup>39</sup>

<sup>38</sup> Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — класс (подгруппа) офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис и/или услуги, сервис, торговлю, склад, производство и др.)

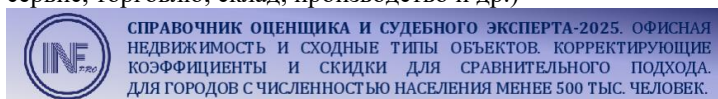


Таблица 7. Продолжение.

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




<sup>39</sup> Ссылки на источники данных: <https://www.avito.ru/>, <https://cian.ru/>, <https://onrealt.ru/>, <https://move.ru/>, <https://mirkvartir.ru/>, <https://olan.ru/>, <https://n1.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, [afy.ru/](https://afy.ru/) и др.


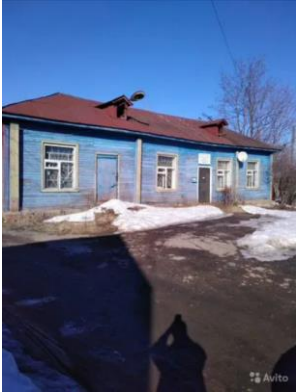

Таблица №14.3.1.



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





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

<sup>40</sup> Дата предложения – это дата, когда объявление еще находилось (размещалось) на первоисточнике и было актуальным





Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>40</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Палехский р-н, Пановское с/пос, д. Паново, ул. 2-я Полевая, 13	здание, нежилое 	сборно-щитовые, снаружи обложены кирпичом	1	46	98 184	2 134	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323867947/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323867947/</a> ; <a href="https://olan.ru/r-n-palehskiy/d-panovo/sale-free-appointment/156932236-46-0-m-98184-rub-ul-2-ya-polevaya-panovskoe-s-pos">https://olan.ru/r-n-palehskiy/d-panovo/sale-free-appointment/156932236-46-0-m-98184-rub-ul-2-ya-polevaya-panovskoe-s-pos</a>
Ивановская обл., Лежневское с/пос, д. Растилково Малое, 1	здание, нежилое 	деревянные	1	85,4	234 679	2 748	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323820057/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323820057/</a>
Ивановская обл., Кинешемский р-н, Решемское сельское поселение, д. Журихино, Молодёжная ул., 13	здание, нежилое 	деревянные	1	66,9	96 000	1 435	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nevizhiznost/prodaetsya_nezhiloe_zdanie_7281937821">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nevizhiznost/prodaetsya_nezhiloe_zdanie_7281937821</a>
Ивановская обл., Лежневский р-н, Лежневское сельское поселение, д. Яковлево	здание, нежилое 	деревянные	1	224	1 000 000	4 464	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nevizhiznost/zdanie_224_m_3381648963">https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nevizhiznost/zdanie_224_m_3381648963</a>



Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>40</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Юрьевоцкий р-н, Юрьевоцкое городское поселение, г. Юрьевоц, Советская ул., 50	здание, нежилое 	деревянные	1	152,6	1 187 425	7 781	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet/s/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.6_m_3708441385">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet/s/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.6_m_3708441385</a>
Ивановская обл., Приволжский р-н, г. Приволжск, ул. Ленина, 65	здание, нежилое 	деревянные	1	210	1 900 000	9 048	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/privolzsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1793585479">https://www.avito.ru/privolzsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1793585479</a> ; <a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/303336630/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/303336630/</a>
Ивановская обл., Гаврилово-Посадский р-н, г. Гаврилово Посад, ул. Карла Либкнехта, 2А	здание, нежилое 	деревянные	1	249,3	450 000	1 805	окт.2022 (архив)	<a href="https://www.avito.ru/gavrilov_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g._gavrilo_v_posad_-_249.3_m_1500070305">https://www.avito.ru/gavrilov_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g._gavrilo_v_posad_-_249.3_m_1500070305</a>


Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>40</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Южский р-н, Южское городское поселение, г. Южа, Советская ул., 11	здание, нежилое 	деревянные	2	285,5	475 000	1 664	окт.2022 (архив)	<a href="https://www.avito.ru/yuzha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_285.5_m_s_zemley_944_m2_2225115812">https://www.avito.ru/yuzha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_285.5_m_s_zemley_944_m2_2225115812</a>
Ивановская обл., Шуйский р-н, Васильевское с/пос, д. Михалково	здание, нежилое 	кирпичные	2	800	1 700 000	2 125	янв.2023 (архив)	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/265613749/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/265613749/</a>
Ивановская обл., Лежневский р-н, с. Чернцы, Совхозная ул., 3	здание, нежилое 	кирпичные	1	298	1 500 000	5 034	янв.2023 (архив)	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/169990259/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/169990259/</a>
Ивановская обл., Палехский р-н, Пановское с/пос, с. Сакулино	здание, нежилое 	кирпичные	1	908	5 000 000	5 507	янв.2023 (архив)	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/268213571/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/268213571/</a>





Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>40</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, г. Заволжск, Спортивная ул., 8	здание, нежилое 	кирпичные	2	386	2 850 000	7 383	янв.2023 (архив)	<a href="https://www.avito.ru/zavolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_386_m_2630930033">https://www.avito.ru/zavolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_386_m_2630930033</a>
Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, г. Заволжск, Спортивная ул., 7А	здание, нежилое 	кирпичные	2	548,5	3 146 000	5 736	янв.2024 (архив)	<a href="https://www.avito.ru/zavolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_548.5_m_2108300977">https://www.avito.ru/zavolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_548.5_m_2108300977</a>
Ивановская обл., Фурмановский р-н, г. Фурманов, ул. Революционная, 20	здание, нежилое 	кирпичные	2	421,77	4 104 000	9 730	янв.2024 (архив)	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/276899366/">https://cre.mirkvartir.ru/276899366/</a>
Ивановская обл., Лухский р-н, Лухское городское поселение, пос. Лух, Советская ул., 10	здание, нежилое 	кирпичные	1	400	1 000 000	2 500	янв.2024 (архив)	<a href="https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_400_m_3622938540">https://www.avito.ru/luh/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_400_m_3622938540</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>40</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Кинешемский р-н, Горковское с/пос, д. Доброхотово, ул. Почтовая, 49	здание, нежилое 	кирпичные	2	988	999 000	1 011	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323115332/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323115332/</a>
Ивановская обл., Южский р-н, Хотимльское с/пос, Хотимль село	здание, нежилое 	кирпичные	2	705	1 300 000	1 844	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/313003494/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/313003494/</a>
Ивановская обл., Приволжский р-н, г. Приволжск, ул. Фридриха Энгельса, 14Б	здание, нежилое 	кирпичные	2	1095	5 000 000	4 566	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/307258027/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/307258027/</a>
Ивановская обл., Шуйский р-н, Остаповское с/пос, с. Сергеево, 24	здание, нежилое 	кирпичные	4	2837	14 999 999	5 287	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/317388981/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/317388981/</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>40</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Родниковский р-н, Каминское с/пос, с. Михайловское, 60	здание, нежилое 	кирпичные	2	2133	12 000 000	5 626	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/302619301/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/302619301/</a>
Ивановская обл., Пучежский р-н, г. Пучеж, Заводская ул., 3	здание, нежилое 	кирпичные	2	832	6 500 000	7 813	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/301340712/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/301340712/</a>
Ивановская обл., Заволжский р-н, Сосневское сельское поселение, с. Долматовский, 1-я Школьная ул., 20	здание, нежилое 	кирпичные	1	316,6	2 500 000	7 896	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_316.6_m7604769752">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_316.6_m7604769752</a>
Ивановская обл., Кинешемский р-н, г. Кинешма, Брест-Литовская ул., 20	здание, нежилое 	кирпичные	1	464,1	3 900 000	8 403	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/281027739/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/281027739/</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>40</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Вичугский р-н, Каменское городское поселение, пос. Каменка, ул. Олега Кошевого, 21А	здание, нежилое 	кирпичные	1	290,6	2 500 000	8 603	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kamenka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_290.6_m_7669421426">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_kamenka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_290.6_m_7669421426</a>
Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, г. Родники, ул. Любимова, 7	здание, нежилое 	кирпичные	2	504	4 997 000	9 915	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_504_kv_m_uchastok_40_sotok_7718775367">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_504_kv_m_uchastok_40_sotok_7718775367</a>
Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1	здание, нежилое 	сборно-щитовые, снаружи обложены кирпичом	1	69,7	708 430	10 164	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_69.7_m_3708536148">https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_69.7_m_3708536148</a>
Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул.	здание, нежилое 	кирпичные	1	163	1 710 000	10 491	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_7744263764">https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_7744263764</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>40</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Савинский р-н, Воскресенское с/пос, с. Михалево, ул. Почтовая, 1	здание, нежилое 	кирпичные	1	74	846 000	11 432	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/321068953/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/321068953/</a>
Ивановская обл., Ильинский р-н, Исаевское сельское поселение, с. Исаевское, Просторная ул., 11	здание, нежилое 	кирпичные	2	700	8 990 000	12 843	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/ilinsko-hovanskoe/kommercheskaya-ndvizhimost/zdanie-700-m-4239488003">https://www.avito.ru/ilinsko-hovanskoe/kommercheskaya-ndvizhimost/zdanie-700-m-4239488003</a> ; <a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/306752004/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/306752004/</a>
Ивановская обл., Кинешемский р-н, г. Кинешма, Ивановская ул., 8	здание, нежилое 	кирпичные	2	450,8	6 575 310	14 586	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya-ndvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-450.8-m-3644088968">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya-ndvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-450.8-m-3644088968</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>40</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ивановская обл., Тейковский р-н, г. Тейково, Сергеевская ул., 1	здание, нежилое 	кирпичные	3	941,5	7 500 000	7 966	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_942_m_4700293719">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_942_m_4700293719</a>
Ивановская обл., Тейковский р-н, Тейково, Першинская ул., 46	здание, нежилое 	кирпичные	2	530	7 777 777	14 675	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_ryadom_ostanovka_530_m_7687469878">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_ryadom_ostanovka_530_m_7687469878</a>
Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволоцкое городское поселение, г. Наволоки, ул. Ульянова, 10	здание, нежилое 	кирпичные	2	576,42	9 000 000	15 614	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_576.42_m_7537660550">https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_576.42_m_7537660550</a> ; <a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/320531602/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/320531602/</a>
Ивановская обл., Юрьеvecкий р-н, Юрьеvecкое городское поселение, г. Юрьеvec, Советская ул., 108	здание, нежилое 	кирпичные	2	650	13 000 000	20 000	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_7729515647">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_7729515647</a>

Адрес (местоположение)	Вид (тип) и назначение объекта недвижимости, фото	Материал стен	Этажность	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель ценового предложения (цена), руб./1м2	Условия рынка - дата предложения (месяц, год) <sup>40</sup>	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Интервал значений по всей совокупности наблюдений:</b>								
					<b>от</b>	<b>1 011</b>	нояб.2025	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323115332/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/323115332/</a>
					<b>до</b>	<b>20 000</b>	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet/s/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_650_m_772_9515647">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevet/s/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_650_m_772_9515647</a>
<b>Интервал значений по объектам рынка группы «нежилые здания с деревянными стенами, расположенные в сельских населенных пунктах (деревни и села), объекты офисной недвижимости и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)»:</b>								
					<b>от</b>	<b>1 311</b>	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_48.8_m_7409061534">https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_48.8_m_7409061534</a>
					<b>до</b>	<b>4 464</b>	нояб.2025	<a href="https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_224_m_3381648963">https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_224_m_3381648963</a>

## Основные выводы

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

Сегмент рынка, к которому относятся виды объектов недвижимости и виды использования, необходимые для оценки объекта оценки: офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)<sup>41</sup>.

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

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

<sup>41</sup> Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — класс (подгруппа) офисной недвижимости и сходных типов объектов коммерческой недвижимости, которые возможно использовать в различных целях, без какой-либо определенной специализации по виду использования (например, под офис и/или услуги, сервис, торговлю, склад, производство и др.)

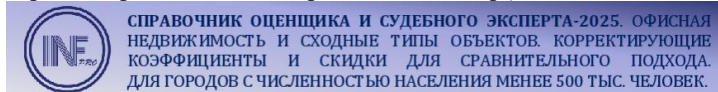


Таблица 7. Продолжение.

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

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

- местоположение;
- общая площадь (фактор масштаба).

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

- статус населенного пункта, в котором находится объект оценки – сельский населенный пункт (деревня), относится к типовой зоне «прочие населенные пункты»;
- в проведенном анализе фактических данных о ценах на офисную недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН) на вторичном рынке коммерческой недвижимости Ивановской области использованы цены предложений, так как сведения о совершенных сделках в доступных для анализа источниках рыночной информации отсутствуют, поэтому в процессе проведения оценки объекта оценки следует учитывать возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения, так как цена предложения представляет собой мнение только одной из сторон потенциальной сделки (продавца), заинтересованной в более высокой цене;
- обнаруженные и проанализированные оценщиком в рамках проведения настоящей оценки текущие и недавние относительно даты оценки рыночные предложения по объектам рынка группы «нежилые здания с деревянными стенами, расположенные в сельских населенных пунктах (деревни и села), объекты офисной недвижимости и сходные типы объектов коммерческой недвижимости, объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)», представленные на вторичном рынке коммерческой недвижимости Ивановской области, зафиксированы в интервальных границах 1 311 – 4 464 руб. за 1 кв. м (без учета уторговывания - возможной разницы между ценой сделки и ценой предложения и имеющихся различий по количественным и качественным параметрам данных объектов недвижимости);
- рынок аренды коммерческой недвижимости в месте нахождения объекта оценки отсутствует, предложения по аренде сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости не обнаружены;
- вторичный рынок коммерческой недвижимости Ивановской области в целом и тот его сегмент рынка, к которому отнесен объект оценки – несбалансированный, разброс цен (торговый диапазон) – широкий, предложение превышает спрос (предложение присутствует, при этом, спрос – неактивный, сроки рыночной экспозиции – длительные);
- по степени активности исследуемый рынок и тот его сегмент рынка, к которому отнесен объект оценки, в месте нахождения объекта оценки по совокупности признаков подпадает под определение «неактивный рынок».

## 15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 15.1. Основные этапы процесса оценки<sup>42</sup>

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

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

### 15.2. Подходы к оценке<sup>43</sup>

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

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

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

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

<sup>42</sup> Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. I, пп. 1-3

<sup>43</sup> Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. III; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. I; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII

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

### **1) Сравнительный подход**

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200<sup>44</sup>, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611<sup>45</sup>, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

---

<sup>44</sup> Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. II, п. 4, п. 6

<sup>45</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII, п. 22

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

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

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

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

## **2) Доходный подход**

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200<sup>46</sup>, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611<sup>47</sup>, при применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или

---

<sup>46</sup> Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. III, п. 11, п. 13

<sup>47</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII, п. 23

способной генерировать потоки доходов;

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

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

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

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

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

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

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

### ***3) Затратный подход***

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200<sup>48</sup>, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611<sup>49</sup>, при применении затратного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости -

---

<sup>48</sup> Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. IV, п. 24, п. 26

<sup>49</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII, п. 24

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

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

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

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

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

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

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

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

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

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

- *специфика объекта оценки* (недвижимое имущество (недвижимость), объект капитального строительства);
- *цель оценки* (определение рыночной стоимости объекта оценки для использования результата оценки при совершении сделки по продаже объекта оценки (в целях продажи));
- *вид определяемой стоимости* (рыночная стоимость объекта оценки),
- *достаточность и достоверность исходных данных* (включая характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели и др.);
- *допущения и ограничения проводимой оценки.*

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

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

*Доходный подход* для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках проведения настоящей оценки не имеет применения по следующим основаниям:

- согласно п.23 а) ст. VII. «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, как правило, методы доходного подхода применимы для объектов не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию - в случае же настоящей оценки *объект оценки не генерирует и в текущем состоянии не способен генерировать потоки доходов, так как не востребован, простаивает без эксплуатации, находится в неудовлетворительном физическом состоянии, требует значительного капитального ремонта (вложений);*
- согласно п.11 ст. III. «Доходный подход» Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200,

значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта (и, соответственно, тем выше, чем более определенными являются суммы и сроки поступления будущих доходов от использования объекта) - в случае же настоящей оценки *рынок аренды коммерческой недвижимости в месте нахождения объекта оценки отсутствует, предложения по аренде сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости не обнаружены, в отношении объекта оценки неопределенность, связанная с вероятностью, суммами и сроками поступления будущих доходов от его предполагаемого использования - очень высока.*

На основании изложенного применение доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках проведения настоящей оценки – невозможно ввиду отсутствия необходимых данных.

*Затратный подход* для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках проведения настоящей оценки не имеет применения по следующим основаниям:

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

На основании изложенного применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках проведения настоящей оценки – нецелесообразно.

***Таким образом, для получения наиболее достоверного результата оценки в рамках проведения настоящей оценки, с учетом специфики объекта оценки, цели оценки, вида определяемой стоимости, доступной информации, достаточности и достоверности исходных данных, допущений и ограничений проводимой оценки, установлена возможность, обоснованность и целесообразность применения только сравнительного подхода к оценке с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок), основанного на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами (аналогами).***

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

### 15.4.1. Сравнительный подход к оценке

В рамках проведения настоящей оценки применение сравнительного подхода к оценке для определения рыночной стоимости объекта оценки возможно, обосновано и целесообразно. В рамках сравнительного подхода к оценке используется метод сравнения продаж (метод корректировок).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

- местоположение;
- общая площадь (фактор масштаба).

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках проведения настоящей оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки при применении сравнительного подхода к оценке величины корректировок

к ценам предложений по продаже объектов сравнения (аналогов) определяются способом экспертного обоснования.

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки при применении сравнительного подхода,  
метод сравнения продаж (метод корректировок)**

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Ссылки на источники рыночной информации <sup>50</sup>			<a href="https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets/ommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.6_m_3708441385">https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets/ommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.6_m_3708441385</a>	<a href="https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1793585479">https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1793585479</a>	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_316.6_m_7604769752">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_316.6_m_7604769752</a> ; <a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/321645724/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/321645724/</a>	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/307258027/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/307258027/</a>
Рынок		коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость
Сегмент рынка		офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости	офисная недвижимость и сходные типы объектов коммерческой недвижимости
Класс (подгруппа) рынка/сегмента рынка		объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)	объекты (помещения) свободного назначения (ПСН)
Вид сделки		предполагаемая продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Условия сделки		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Условия рынка:						
- временной фактор		нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025

<sup>50</sup> Копии (скриншоты) указанных источников рыночной информации приведены в Приложении №3

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
- активность рынка		неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок
Местонахождение (адресные данные)		Ивановская обл., Тейковский р-н, с.Леушино Новое, ул.Школьная, д.9	Ивановская обл., Юрьеvecкий р-н, г.Юрьеvec, ул. Советская, д.50	Ивановская обл., Приволжский р-н, г.Приволжск, ул.Ленина, д.65	Ивановская обл., Заволжский р-н, Сосневское с/п, с.Долматовский, ул.1-я Школьная, д.20	Ивановская обл., Приволжский р-н, г.Приволжск, ул. Фридриха Энгельса, д.14Б
Статус населенного пункта (типовая зона)		"прочие населенные пункты"	"райцентр с/х района"	"райцентр с развитой промышленностью"	"прочие населенные пункты"	"райцентр с развитой промышленностью"
Местоположение в населенном пункте		типовая зона малоэтажной старой застройки	типовая зона малоэтажной старой застройки	типовая зона малоэтажной старой застройки	типовая зона малоэтажной старой застройки	типовая зона малоэтажной старой застройки
Доступ к объекту (ограниченность доступа)		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта недвижимости (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)		отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Назначение		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Этаж расположения		1	1	1	1	1,2
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть	есть
Материал стен		деревянные	деревянные	деревянные	кирпичные	кирпичные
Физическое состояние		неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Состояние отделки (внутреннее оформление)		требует капитального ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта
Площадь	м2	513,5	152,6	210,0	316,6	1095,0
Ценовое предложение:						

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
– цена за объект	руб. (с НДС)	х	1 187 425,00	1 900 000,00	2 500 000,00	5 000 000,00
– цена за единицу площади (удельная цена)	руб./1м2 (с НДС)	х	7 781,29	9 047,62	7 896,40	4 566,21
Вид цены <sup>51</sup>		наиболее вероятная цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Единица сравнения		цена за 1 м2	цена за 1 м2	цена за 1 м2	цена за 1 м2	цена за 1 м2
Ценовое значение единицы сравнения	руб./1м2	х	7 781,29	9 047,62	7 896,40	4 566,21
Анализ сходства и различий по элементам сравнения, внесение корректировок в значения единиц сравнения (при необходимости): <sup>52</sup>						
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		7 781,29	9 047,62	7 896,40	4 566,21
Условия финансирования		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00

<sup>51</sup> Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

<sup>52</sup> Корректировки определяются способом экспертного обоснования. Источники данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025; Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		7 781,29	9 047,62	7 896,40	4 566,21
Условия сделки		рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные	рыночные, типичные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		7 781,29	9 047,62	7 896,40	4 566,21
Условия рынка:						
– временной фактор		нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025	нояб.2025
– активность рынка		неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок	неактивный рынок
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		7 781,29	9 047,62	7 896,40	4 566,21
Вид цены <sup>53</sup>		наиболее вероятная цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка <sup>54</sup>	%		-15,60	-15,60	-15,60	-15,60

<sup>53</sup> Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

<sup>54</sup> Корректировка (скидка на торг) применима ко всем аналогам.

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

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

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		-1 213,88	-1 411,43	-1 231,84	-712,33
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		6 567,41	7 636,19	6 664,56	3 853,88
Статус населенного пункта (типовая зона)		"прочие населенные пункты"	"райцентр с/х района"	"райцентр с развитой промышленностью"	"прочие населенные пункты"	"райцентр с развитой промышленностью"
Корректировка <sup>55</sup>	%		-16,95	-35,53	0,00	-35,53

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

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

<sup>55</sup> Корректировка применима к аналогам №1, №2, №4.

Расчет корректировки к аналогу №1:  $K_{корр} = (0,49/0,59 - 1) * 100$ , в расчет принимаются средние значения коэффициентов соответствующих типовых территориальных зон в зависимости от статуса населенного пункта (в пределах области).

Расчет корректировки к аналогам №2, №4:  $K_{корр} = (0,49/0,76 - 1) * 100$ , в расчет принимаются средние значения коэффициентов соответствующих типовых территориальных зон в зависимости от статуса населенного пункта (в пределах области).

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		-1 113,12	-2 712,86	0,00	-1 369,14
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		5 454,29	4 923,33	6 664,56	2 484,74
Местоположение в населенном пункте		типовая зона малоэтажной старой застройки	типовая зона малоэтажной старой застройки	типовая зона малоэтажной старой застройки	типовая зона малоэтажной старой застройки	типовая зона малоэтажной старой застройки
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

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

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		5 454,29	4 923,33	6 664,56	2 484,74
Доступ к объекту (ограниченность доступа)		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		5 454,29	4 923,33	6 664,56	2 484,74
Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		5 454,29	4 923,33	6 664,56	2 484,74
Тип объекта недвижимости (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)		отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		5 454,29	4 923,33	6 664,56	2 484,74
Назначение		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		5 454,29	4 923,33	6 664,56	2 484,74
Этаж расположения		1	1	1	1	1,2

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка <sup>56</sup>	%		0,00	0,00	0,00	4,71
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	117,08
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		5 454,29	4 923,33	6 664,56	2 601,82

<sup>56</sup> Корректировка применима к аналогу №4.

Расчет корректировки к аналогу №4:  $K_{корр} = (1 / (1 * 1/2 + 0,91 * 1/2) - 1) * 100$ , в расчет принимаются средние значения коэффициентов этажности с учетом удельного веса площади соответствующих этажей расположения.

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

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

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

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Общая площадь (фактор масштаба)	м2	513,5	152,6	210,0	316,6	1095,0
Корректировка <sup>57</sup>	%		-11,43	-8,55	-4,72	7,87
Корректировка	руб.		-623,26	-421,11	-314,64	204,68

<sup>57</sup> Корректировка применима ко всем аналогам.

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

$$K_{\text{масшт}} = \left( \frac{S_{OO}}{S_{OA}} \right)^k \quad (1)$$

где:

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

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

$k$  – коэффициент торможения.

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



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

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

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

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

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		4 831,03	4 502,22	6 349,92	2 806,50
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		4 831,03	4 502,22	6 349,92	2 806,50
Материал стен		деревянные	деревянные	деревянные	кирпичные	кирпичные
Корректировка <sup>58</sup>	%		0,00	0,00	-16,00	-16,00

<sup>58</sup> Корректировка применима к аналогам №3, №4.

Расчет корректировки к аналогам №3, №4:  $K_{корр} = (0,84/1-1) * 100$ , в расчет принимается среднее значение коэффициента, учитывающего разницу в стоимости объекта с деревянными стенами по сравнению с таким же кирпичным объектом.

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.312, Табл.170. Обоснование корректировки (скриншот из источника данных):

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка	руб.		0,00	0,00	-1 015,99	-449,04
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		4 831,03	4 502,22	5 333,94	2 357,46
Физическое состояние		неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		4 831,03	4 502,22	5 333,94	2 357,46
Состояние отделки (внутреннее оформление)		требует капитального ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта

Таблица 170. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,93	0,88	0,98
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,84	0,76	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,94	0,89	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,85	0,78	0,92



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ДЛЯ ГОРОДОВ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ НАСЕЛЕНИЯ МЕНЕЕ 500 ТЫС. ЧЕЛОВЕК.

- К объектам в подгруппе стен **«панельные»** относятся объекты со стенами из панелей, железобетона, газосиликатных блоков,
- К объектам в подгруппе стен **«прочие материалы»** относятся объекты с материалом стен, отличным от кирпича и панелей, например, деревянные.

В таблицах ниже приведены значения корректирующих коэффициентов для различных категорий городов, а также усредненные по России.

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка <sup>59</sup>	%		-21,69	-12,16	0,00	0,00
Корректировка	руб.		-1 047,69	-547,57	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		3 783,34	3 954,66	5 333,94	2 357,46
Вклад земельного участка в стоимость объекта недвижимости (с учетом вида права на земельный участок)		пользование	собственность	собственность	собственность	пользование

<sup>59</sup> Корректировка применима к аналогам №1, №2.

Расчет корректировки к аналогу №1:  $K_{корр} = (0,65/0,83 - 1) * 100$ , в расчет принимаются средние значения коэффициентов соответственно состоянию отделки.

Расчет корректировки к аналогу №2:  $K_{корр} = (0,65/0,74 - 1) * 100$ , в расчет принимаются средние значения коэффициентов соответственно состоянию отделки.

Источник данных: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, июль 2025, стр.291, Табл.158. Обоснование корректировки (скриншот из источника данных):

Таблица 158. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,74	0,65	0,82
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,65	0,55	0,74

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Корректировка <sup>60</sup>	%		-18,00	-18,00	-18,00	0,00
Корректировка	руб.		-681,00	-711,84	-960,11	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		3 102,34	3 242,82	4 373,83	2 357,46
<b>Скорректированная единица сравнения (Ci)<sup>61</sup></b>	<b>руб./1м2</b>	<b>x</b>	<b>3 102,34</b>	<b>3 242,82</b>	<b>4 373,83</b>	<b>2 357,46</b>

<sup>60</sup> Корректировка применима к аналогам №1, №2, №3.

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

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

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

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

<sup>61</sup> Коэффициент вариации (относительное стандартное отклонение) по единицам сравнения «на выходе» ( $V=25\%$ ) показывает вариацию в пределах нормы (нормативное значение – не более 33%), однородность скорректированных единиц сравнения – в пределах нормы. Коэффициент вариации рассчитан по формуле:

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

Параметры, показатели и определения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
Весовой коэффициент (Wi) <sup>62</sup>			0,24580	0,23976	0,27218	0,24226
Средневзвешенное значение единицы сравнения (PC <sub>1м2</sub> )	руб./1м2 (с НДС)	3 301,63				
Расчетная формула		PC <sub>1м2</sub> =Σ[Ci*Wi]				
Площадь объекта оценки (S <sub>оц</sub> )	м2	513,5				
Рыночная стоимость объекта оценки (PC) <sup>63</sup>	руб. (с НДС)	1 695 387,75				
Расчетная формула		PC=PC <sub>1м2</sub> *S <sub>оц</sub>				

Где V – коэффициент вариации, %

n – объем выборки,

x<sub>i</sub> – i-ый элемент выборки,

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

<sup>62</sup> Расчет весовых коэффициентов выполнен по удельному весу суммы корректировок по модулю по каждому аналогу в общей сумме корректировок по всем аналогам (чем больше удельный вес суммы корректировок по конкретному аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Формула, используемая для определения весовых коэффициентов к скорректированным значениям единиц сравнения:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S<sub>1..n</sub> – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – сумма корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub> – сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> – сумма корректировок n-го аналога.

<sup>63</sup> Включая (с учетом) налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость)

#### **15.4.2. Доходный подход к оценке**

В рамках проведения настоящей оценки применение доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки – невозможно ввиду отсутствия необходимых данных.

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

#### **15.4.3. Затратный подход к оценке**

В рамках проведения настоящей оценки применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки – нецелесообразно, так как это не способствует получению наиболее достоверного результата оценки с учетом специфики объекта оценки, цели оценки и определяемой в соответствии с целью оценки стоимости, доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

**Согласование (обобщение) промежуточных результатов, полученных при определении рыночной стоимости объекта оценки**

Подходы к оценке	Результаты, полученные при применении подходов к оценке (Xi) <sup>64</sup> , руб. (с НДС 20%)	Весовые коэффициенты к результатам, полученным при применении подходов к оценке (Wi)
1	2	3
Сравнительный подход	1 695 387,75	1,00
Доходный подход	не применялся <sup>65</sup>	-
Затратный подход	не применялся <sup>66</sup>	-
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (РС<sub>оц</sub>)</b>	<b>1 695 000,00</b>	<b>1,00</b>
Расчетная формула	$РС_{оц} = \text{ОКРУГЛ}(\sum [Xi * Wi]; -3)^{67}$	

<sup>64</sup> Включая (с учетом) налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% (по основной налоговой ставке по налогу на добавленную стоимость)

<sup>65</sup> Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке приведено в п.15.3. «Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов»

<sup>66</sup> Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке приведено в п.15.3. «Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов»

<sup>67</sup> Математическое округление итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки проведено до числа значащих разрядов (до разряда тысяч) исходя из предполагаемой достигнутой «точности» оценки

## 16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результат оценки объекта оценки по состоянию на дату оценки:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. (с НДС 20%)	в том числе:	
			НДС 20%, руб.	без НДС, руб.
1	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, площадь 513,5 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 37:18:020101:1003, адрес (местоположение): Ивановская область, Тейковский район, с. Леушино Новое, ул. Школьная, д. 9	1 695 000,00	282 500,00	1 412 500,00
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 695 000,00</b>	<b>282 500,00</b>	<b>1 412 500,00</b>

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

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

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

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

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

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

Оценщик

диплом ПП № 278350

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

Иванова О.В.

Директор ООО «ИвОценка»

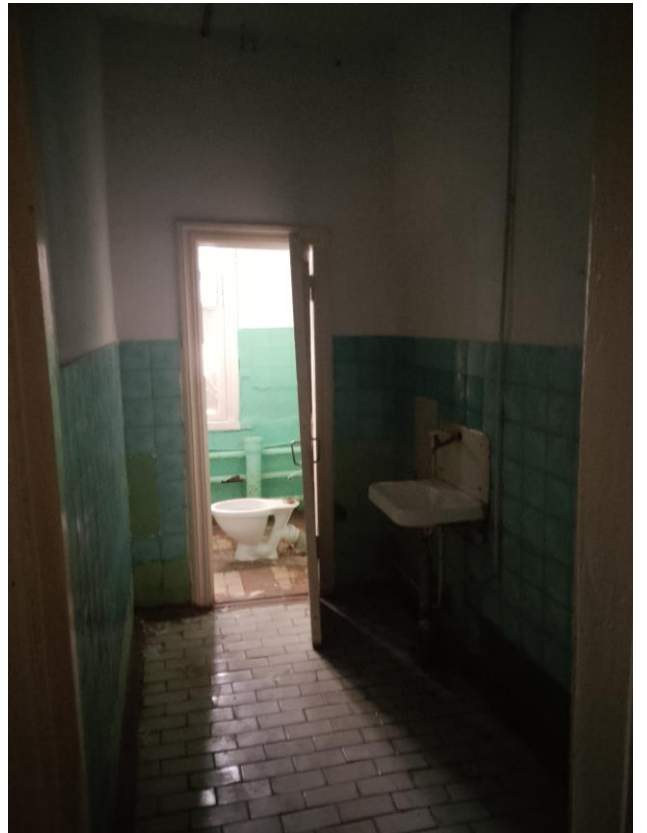
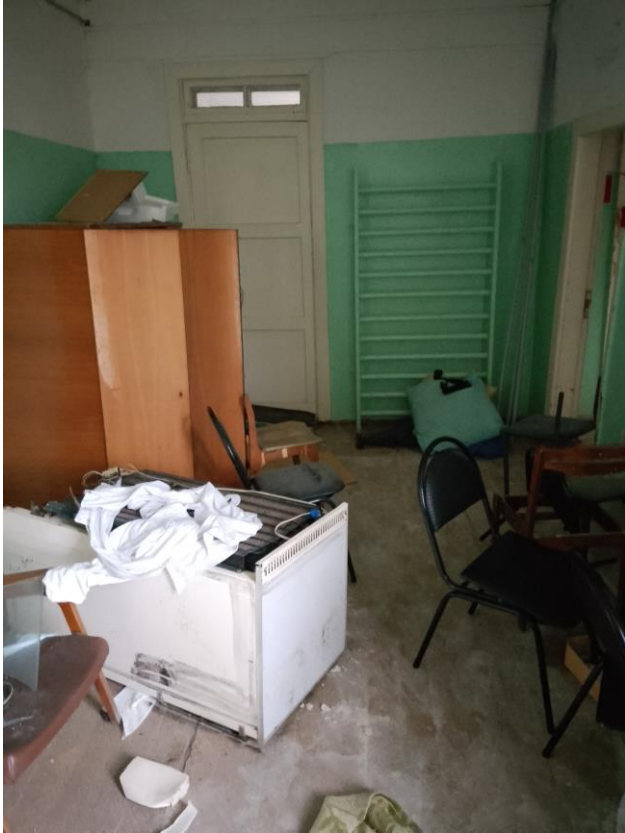
Иванова О.В.

**Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)**

**Нежилое здание с кадастровым номером 37:18:020101:1003, адрес (местоположение):  
Ивановская область, Тейковский район, с. Леушино Новое, ул. Школьная, д. 9**











**Копии документальных источников информации, предоставленных заказчиком**

**Департамент здравоохранения Ивановской области**  
**Областное бюджетное учреждение здравоохранения**  
**Тейковская центральная районная больница**

155040, Ивановская область, г. Тейково, ул.1-я Красная, д.9, тел.8(49343) 4-06-03, e-mail teykovocrb@ivreg.ru

---

Исх. № 1214  
от 11 ноября 2025 года

Директору ООО «ИВОЦЕНКА»  
Ивановой О.В.

**Уважаемая Ольга Викторовна!**

Администрация Областного бюджетного учреждения здравоохранения «Тейковская центральная районная больница», 155040, Ивановская область г.Тейково ул.1-я Красная, д.9, ОГРН 1023701,327506, ИНН 3704000387, КПП 370401001, ОКПО 01925148 в связи необходимостью заключения сделки по продаже объектов недвижимого имущества (недвижимости), находящегося в оперативном управлении ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»:

1. здание больницы, назначение: нежилое, площадь общая - 417.80 кв.м, инвентарный номер - 24:229:002:000000440:0100, литер - А, А1, А2, а, а1, этажность - 2, подземная этажность - 0, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Тейковский р-н, с. Крапивново, Центральная ул, д.14
2. котельная, гараж, назначение: нежилое, площадь общая - 56.30 кв.м, инвентарный номер - 24:229:002:000000440:0200, литер - Б, Б1, этажность - 1, подземная этажность - 0, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Тейковский р-н, с. Крапивново, Центральная ул, д.14
3. ФАП, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 71,9 кв. м, инв.№ 24:229:002:000000580, лит. А, а, а1, а2, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Тейковский район, д.Москвино, д.85
4. здание фельдшерско-акушерского пункта, котельная, назначение: нежилое, 1 -этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 35,1 кв.м, инв.№ 24:229:002:000074890, лит.А,Б, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Тейковский район, с. Нельша, ул.Центральная, д.7

5. здание больницы, назначение: нежилое, площадь общая 513,50 кв.м, инвентарный номер - 24:229:002:000000710:0100, литер - А, а, а1, А2 этажность - 1, подземная этажность - 0, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Тейковский р-н, с. Леушино Новое, Школьная ул, д.9
6. здание детской больницы, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 127,1 кв.м, инв.№ 24:407:002:000005320, лит. А,ГЗ, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Тейково, Шестагинская ул, д.64 с внешней отопительной сетью водяной инв № 01200017 и ворота металлические инв № 01100002

Просим Вас оказать услугу по предоставлению отчетов по указанным выше объектам, с расчетом рыночной стоимости, с учетом НДС и без учета НДС, оценка земельного участка в работу по оценке не входит.

Реквизиты для заключения договора:

в преамбулах контрактов, договоров и дополнительных соглашений указывать:

«... в лице начальника контрактного отдела Чадовой Полины Владимировны, действующего на основании доверенности от 11.11.2024г. 37 АА № 1985750, удостоверенной нотариусом Тейковского нотариального округа Ивановской области Романовым Г.В., с реестровым номером 37/51-н/37-2024-3-549...».

ИНН 3704000387 КПП 370401001

Банк получателя: ОКЦ № 1 Волго-Вятского ГУ Банка России/УФК по Нижегородской области, г. Нижний Новгород

Получатель: ДЕПАРТАМЕНТ ФИНАНСОВ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ («ОБУЗ «Тейковская ЦРБ» л/сч 802Ш9506000)

Казначейский счет 03224643240000003200

ЕКС 40102810745370000024

БИК 012202102

ОКТМО 24707000

Главный врач

В.А. Козлов

Исп.: юристконсульт Севастьянов А.В.

Телефон: 8(920) 355-13-18

Департамент здравоохранения Ивановской области  
Областное бюджетное учреждение здравоохранения  
**Тейковская центральная районная больница**

155040, Ивановская область, г. Тейково, ул.1-я Красная, д.9, тел.8(49343) 4-06-03, e-mail teykovocrb@ivreg.ru

**Справка о балансовой стоимости**

По данным бухгалтерского учета на 01.11.2025г. балансовая стоимость здания больницы по адресу: Ивановская область, Тейковский р-н, с. Леушино Новое, ул. Школьная , д.9 составляет 2 679 248,00 руб.

Главный бухгалтер



Подгурская М.Е.



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ивановской области

**Дата выдачи:** "18" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Распоряжение Главы администрации Тейковского муниципального района Ивановской области №94-р от 04.04.2008г

• Договор о закреплении муниципального имущества на праве оперативного управления №61 от 04.04.2008г

**Субъект (субъекты) права:** Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Тейковская центральная районная больница", ИНН: 3704000387, ОГРН: 1023701327506, дата гос.регистрации: 08.06.1993, наименование регистрирующего органа: Администрация г. Тейково, КПП: 370401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ивановская область, г.Тейково, ул.1-я Красная, д.9

**Вид права:** Оперативное управление

**Объект права:** здание больницы, назначение: нежилое, площадь общая - 513.50 кв.м, инвентарный номер - 24:229:002:000000710:0100, литер - А, а, а1, а2, этажность - 1, подземная этажность - 0, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Тейковский р-н, с. Леушино Новое, Школьная ул, д.9

**Кадастровый (или условный) номер:** 37:18:02 01 03:0177:002:000000710:0100

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" августа 2008 года сделана запись регистрации № 37-37-12/148/2008-263

повторное, взамен свидетельства: серия 37-АА № 330270, дата выдачи 12.08.2008

Регистратор

Варенцова Л.В.



(подпись)

37-СС № 313210



## Отчет об объекте недвижимости

Дата актуальности сведений:	18.11.2025
Тип объекта:	Здание
Кадастровый номер:	37:18:020101:1003
Кадастровый номер присвоен:	09.12.2011
Ранее присвоенные государственные учетные номера:	Иной номер 8303; Инвентарный номер 24:229:002:000000710:0100;
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание больницы
Разрешенное использование:	Данные не обнаружены
Вид объекта:	здание больницы
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1 в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1932
Год завершения строительства:	1932
Площадь:	513.5 м <sup>2</sup>
Адрес:	Ивановская область, р-н. Тейковский, с. Леушино Новое, ул. Школьная, д. 9
Расположение в пределах объекта недвижимости, имеющего или не имеющего этажи:	Данные не обнаружены
Кадастровая стоимость:	6 739 774.80 Р
Кадастровые номера объектов, в которых расположен объект:	37:18:020101:160

Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых был образован данный объект:	Данные не обнаружены
Сведения о кадастровом инженере:	Данные не обнаружены
Особые отметки:	Данные не обнаружены
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

## Отчет об объекте недвижимости

Правообладатель № 1 (Текущий собственник):	Ивановская область
Вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
Номер зарегистрированного права:	37-37-12/251/2013-074
Дата государственной регистрации права:	28.08.2013
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 37-37-12/251/2013-074 от 28.08.2013
Основание возникновения/прекращения права (полученные документы):	Данные не обнаружены*
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Нет информации

Правообладатель № 2 (Текущий собственник):	Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Тейковская центральная районная больница" ИНН: 3704000387 ОГРН: 1023701327506
Вид зарегистрированного права, доля в праве:	Данные не обнаружены
Номер зарегистрированного права:	37-37-12/148/2008-263
Дата государственной регистрации права:	09.08.2008
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Данные не обнаружены
Основание возникновения/прекращения права (полученные документы):	Данные не обнаружены*
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Нет информации

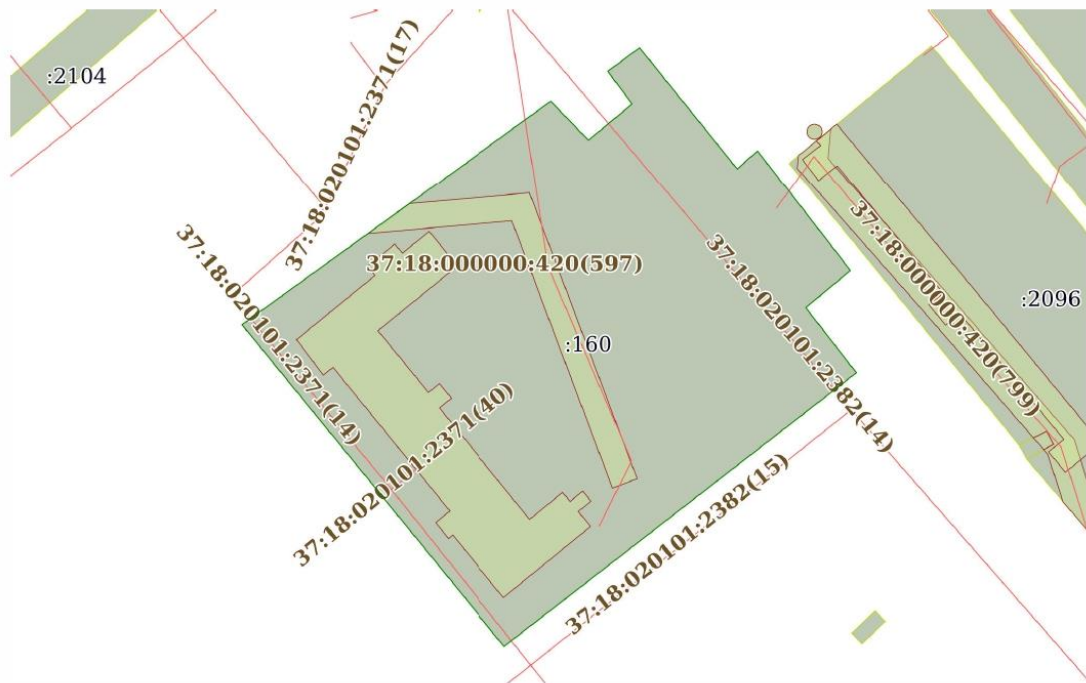
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не зарегистрировано
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные не обнаружены*

<p>Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</p>	<p><b>Данные не обнаружены*</b></p>
<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>	<p><b>Данные не обнаружены*</b></p>

## О доме

Статус памятника архитектуры	Нет
Объект включен в программу реновации	Нет
Нахождение объекта в ЗАТО	Нет

### Прикрепленные к объекту планы



37:18:020103:0117:002:000000710:0100

Приложение №  
"Ростехинвентаризация"

РСФСР

*Мейтовское*

бюро технической инвентаризации

Технический паспорт

на здание *Здание*  
(назначение нежилого строения)  
район *Мейтовский*  
город (пос.) *Н. Мейтского*  
улица (пер.) *Школьная 9*

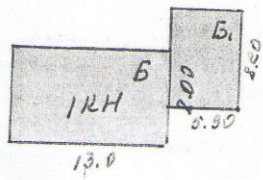
ФГУП "Ростехинвентаризация"  
по Ивановской области  
Техническое обособление  
входит в состав государственного  
объекта градостроительной  
дата: *11.09.06*  
инв. №: *37:18:020103:0117:002:000000710:0100*  
исполнил: *Колесников*

Квартал № \_\_\_\_\_  
Инвентарный № *37:18:020103:0117:002:000000710*  
*31.03.2006.*  
*08.02.2007.*

Форма технического паспорта утверждена приказом по МЖКХ РСФСР от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

УЧЕТНО-КАДАСТРОВЫЙ  
 ЛЕНДЛЕК НАЗНАЧЕНИЯ  
 ЧИСЛОВОЙ

уч-ок 3<sup>х</sup> эт. жилого дома



ул. Спортивная

уч-ок конторы по  
 ул. Школьная

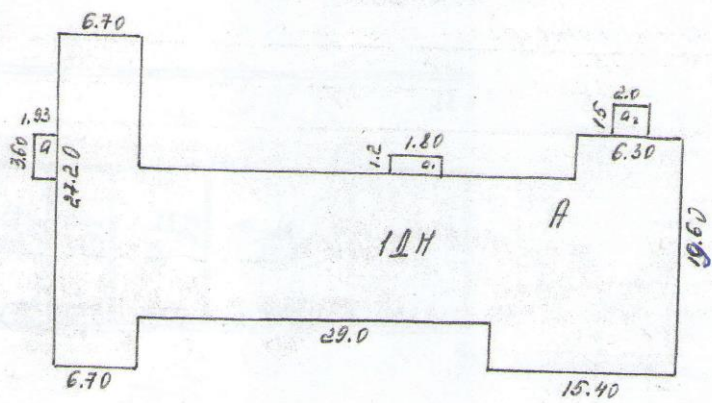
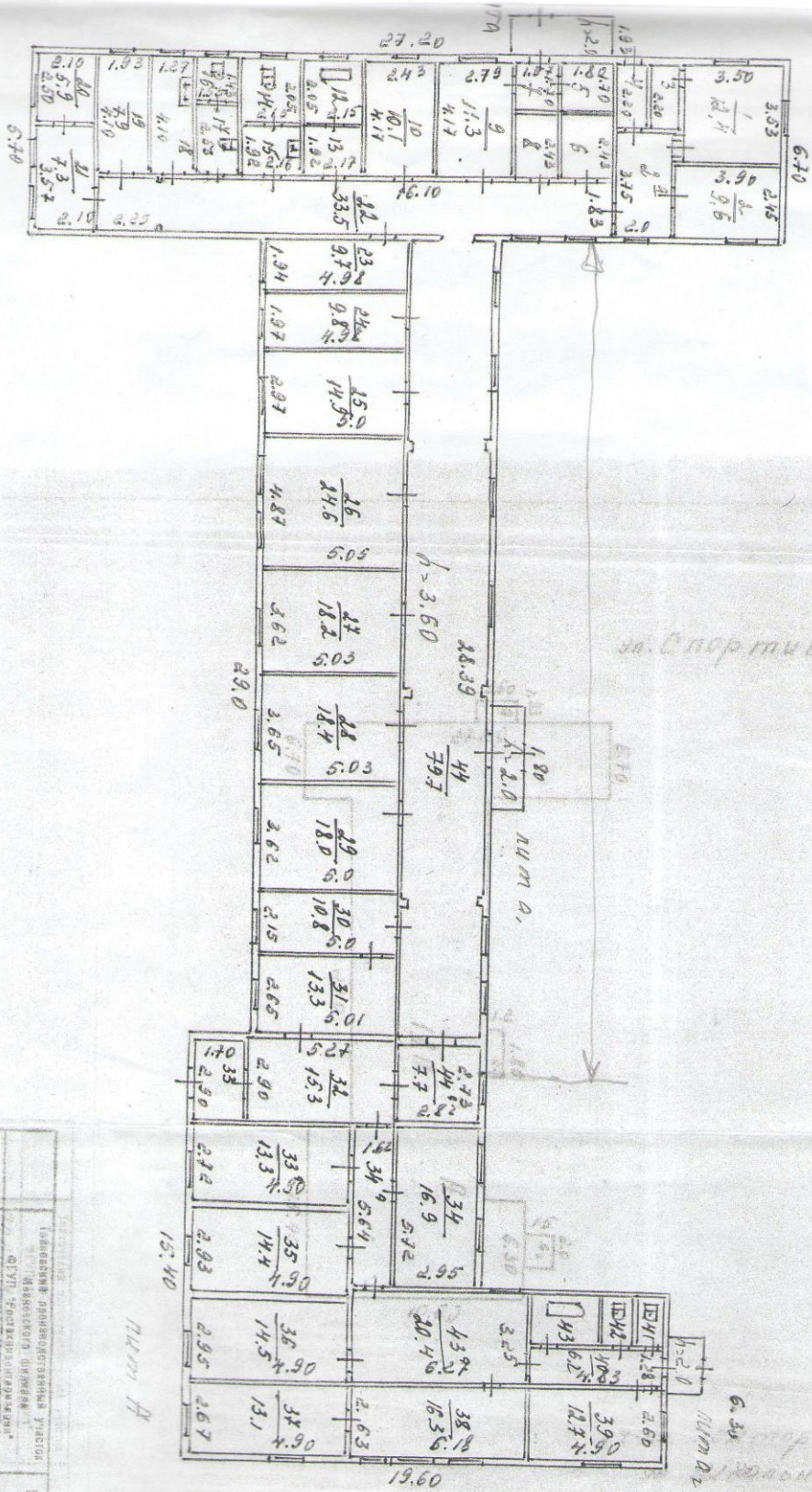


Таблица			
№			
№ уч. участка			
14.04.06	инженер	выполнены	вс
	Проектировщик	Зайцева	
	Проверил		



Институт государственной усадьбы ОТДЕЛ ПРОЕКТИРОВАНИЯ		Диаг. №
ПРОЕКТИРОВАНИЕ ПЛАНА № 1017-А - ПЕРЕКЛАД		Масштаб
Спортивная ул.		1:200
№ 1017-А	С. МАЯ	Рисунки
ПРОЕКТ УЧАСТКА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО		









Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Этажа А Год постройки 1932 Число этажей 1  
 типа капитальности ? Вид внутренней отделки просито

Конструктивных элементов	Материал (внутренняя отделка)	Состояние (трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблицам	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в %	% износа от гр. 7	Износ элемента к строению
Фундаменты	Кирпичный							
Стены и их наружная отделка	Кирпичный							
Перегородки	деревянные							
Перекрытия	чердачное	деревянное						
	междуэтажные	осветленное						
	надподвальное							
Полы	линолеум							
Двери	оконные	деревянные						
	дверные	деревянные						
Внутренняя отделка	штукатурка							
Столбчатые								
Водопровод								
Канализация								
Тепловодоснабжение								
Электроснабжение								
Радио								
Телефон								
Вентиляция								
Лифты								
Прочие работы	просито							

Итого: 100 X X X

% износа (гр. 9) X 100

износа, приведен по формуле: Удельный вес (гр. 7)

54/

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	пристрой		пристрой		пристрой	
	Литера А	Удельный вес по таблице	Литера А,	Удельный вес по таблице	Литера А,	Удельный вес по таблице
		Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице
Фундаменты	дер. сит		дер. сит		дер. сит	
Стены и перегородки	штесов		штесов		штесов	
Перекрытия	деревян		деревян		деревян	
Крыша	шизопр		шизопр		шизопр	
Полы	дошчат		дошчат		дошчат	
Проемы	просей		просей		просей	
Отделочные работы	просей		просей		просей	
Электроосвещение	эл-во		эл-во		эл-во	
Прочие работы	просей		просей		просей	
Итого:	60%	100	60%	100	55%	100

Фундаменты						
Стены и перегородки						
Перекрытия						
Крыша						
Полы						
Проемы						
Отделочные работы						
Электроосвещение						
Прочие работы						
Итого:		100	X	100	X	100

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по таблице	Поправки к стоимости (коэффициента) на			Стоимость поправками с измерителя	Количество (объем — м <sup>3</sup> , площадь — м <sup>2</sup> )	Восстановительная стоимость в руб. % износа	Действительная стоимость в руб.
						Удельный вес	климатический район	% износа				

**ООО «ЦентрПроект»**

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства  
№П-178-21062017

**Заказчик:** ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»

**Диагностика технического состояния здания  
Новолеушинского ООВП по адресу: Ивановская  
область, Тейковский район, с. Новое Леушино,  
ул. Школьная, д.9**

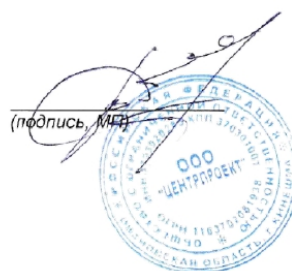
*ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

**Раздел 1. Техническое заключение**

**04-1/20-ТЗ**

**Том 1**

Главный инженер проекта



В.Е. Сосин

2020 г.

### Состав проектной документации

таб.1

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечания
1	2	3	4
1	04-1/20-ТЗ	Техническое заключение	2 экз.
1	04-1/20-ТЗ	Графическая часть	2 экз.

### Состав участников разработки проекта

таб.2

Часть, раздел	Должность	Фамилия
Пояснительная записка	Главный инженер	Сосин В.Е.
Графическая часть		

"Рекомендации и технические решения, принятые в данном проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении выводов и рекомендаций, предусмотренных данным проектом".

Главный инженер проекта



Сосин В.Е.

04-1/20-ТЗ					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разраб.				Сосин В.Е.	
				Раздел 1. Пояснительная записка	
		Стадия	Лист	Листов	
		П	1	14	
ООО «ЦентрПроект»					

**Содержание тома**

таб.3

Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3
	<b>Исходные данные:</b>	
1	Договор №02-20 от 17 февраля 2020г.	
2	Технический паспорт	
3	Акт общего осмотра здания от 17.08.2018	
4		
	<b>Пояснительная записка:</b>	
1	Объемы выполненных работ.	
2	Цель обследования	
3	Методика обследования	
4	Краткое описание	
5	Результаты обследования	
6	Оценка технического состояния строительных конструкций по внешним признакам	
7	Техническое заключение	
8	Список литературы	
	<b>Графическая часть:</b>	
1	Фото	
2		

						04-1/20-ТЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		1

### Техническое задание

1. На диагностику технического состояния конструкций и здания в целом по адресу:  
Ивановская область, Тейковский район, с. Новое Леушино, ул. Школьная, д.9
2. Заказчик: собственник ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»
3. Габарит обследования здания:  
- здание Новолеушинское ООВП
4. В указанном габарите обследованию подлежат:  
- основные несущие конструкции здания
5. Конечная цель диагностики здания – дать оценку техническому состоянию конструкций, возможности безопасной эксплуатации здания, возможности осуществления профессиональной деятельности, рекомендации по дальнейшему обслуживанию здания.

«17» февраля 2020г.

Главный врач ОБУЗ «Тейковская ЦРБ»

/Задворнова Н.В./

								04-1/20-ТЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				2

## 1. Объемы выполненных работ.

В соответствии с полученным от заказчика техническим заданием и заключенным договором произведена диагностика технического состояния конструкций нежилого здания отделения врача общей практики (семейный врач) ООВП по адресу: Ивановская обл., Тейковский район, с. Новое Леушино, ул. Школьная, д.9.

Целью диагностики является дать оценку техническому состоянию конструкций, возможности безопасной эксплуатации здания, возможности осуществления профессиональной деятельности по оказанию медицинских услуг населению и дать рекомендации по дальнейшему обслуживанию здания.

Обследованию подлежат конструкции:

- Фундаментов;
- Стен;
- Перекрытия;
- Крыши;

В соответствии с полученным от заказчика техническим заданием ООО «ЦентрПроект» выполнил следующие работы:

№ п/п	Наименование работ	Основной показатель	Количество
1	Произведен осмотр конструкций здания	513,5 м <sup>2</sup>	
2	Фотофиксация	конструктив	1
3	Составлено техническое заключение	том	1
4	Разработаны рекомендации дальнейшей эксплуатации	том	1
5			

## 2. Цель обследования.

Настоящее обследование имеет своей целью:

1. Выявить дефекты вызывающие негативные моменты эксплуатации конструкций.
2. Определить возможность дальнейшей эксплуатации конструкций и здания в дальнейшем.
3. Возможности осуществления профессиональной деятельности по оказанию медицинских услуг населению.

## 3. Методика обследования.

							04-1/20-ТЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			3





1	Фундамент	Бутовый, цоколь - кирпичный	Кирпич керамический на цементно-песчаном растворе	Значительное выпирание грунта и разрушение стен в подпольной части. Осадка отдельных участков, перекосы оконных и дверных проемов, полное разрушение цоколя.	80
2	Стены	Рубленные	Бревно хвойных пород, обшито доской частично	Имеются опасные деформации; венцы сильно повреждены и загнили, местами образование трещин, поражение гнилью	70
3	Перегородки	Деревянные	Пиломатериал хвойных пород	Увлажнение древесины перегородок, поражение гнилью. Выпучивание перегородок в вертикальной плоскости. Перекосы, сквозные трещины.	75
4	Перекрытия	деревянные	Пиломатериал хвойных пород	Древесина наката в местах сопряжений поражена гнилью, по сторонам балок имеются глубокие трещины и зазоры; временные подпорки местами. Сильное поражение древесины гнилью, появление продольных и поперечных трещин, расслоение древесины.	65
5	Лестницы	деревянные	Пиломатериал хвойных пород	Трещины и сколы в ступенях, повреждения перил. Ступени стертые, трещины вдоль волокон на досках на лестничной площадке и в ступенях, перила расшатаны	75

									Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	04-1/20-ТЗ			6





гражданских зданий (Утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404) обследуемое здание, имеющее физический износ 60% находится в неудовлетворительном техническом состоянии. Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при значительном капитальном ремонте здания, примерная стоимость капитального ремонта составит 90% от восстановительной стоимости конструктивных элементов. Часть конструктивных элементов имеют физический износ до 80% и согласно выше указанной методике находятся в ветхом техническом состоянии, что требует полной замены конструктивных элементов.

**Вывод:**

1. Нежилое здание Новолеушинского ООВП по адресу: Ивановская обл., Тейковский район, с. Новое Леушино, ул. Школьная, д. 9, общей площадью 513,5 м<sup>2</sup>, находится в ограниченно-работоспособном техническом состоянии, строительные конструкции здания отработали нормативный срок до проведения капитального ремонта.
2. Проведение капитального ремонта в здании не целесообразно, так как в результате проведения работ предусмотренных капитальным ремонтом здание ООВП не возможно привести к полным требованиям СанПиН 2.1.3.2630-10. Здание ограниченно пригодно для пребывания согласно СанПин 2.1.3.2630-10
3. Здание подлежит капитальному ремонту либо сносу (решение о капитальном ремонте или сносе здания принимает Заказчик на основании технико-экономических расчетов).

ГИП



В.Е. Сосин

								04-1/20-ТЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				9

## 7. Список литературы.

1. СП 13-102-2003 Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений.
2. ВСН 57-88(р) Положение по техническому обследованию жилых зданий.
3. ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий.
4. ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.
5. МДС 13-14.2000 Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений
6. ВСН 58-88 (р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения
7. «Методика определения физического износа гражданских зданий» УТВЕРЖДЕНА приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404
8. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"

## 8. Приложение : Фото объекта

									Лист
								04-1/20-ТЗ	10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				



									Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	04-1/20-ТЗ			11



								04-1/20-ТЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				12



										04-1/20-ТЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата						13

**Копии источников рыночной информации, использованной в расчетах**

# Аналоги, использованные в расчете стоимости объекта оценки

## Аналог №1

[https://www.avito.ru/ivanovskaya\\_oblast\\_yurevets/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_152.6\\_m\\_3708441385](https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_152.6_m_3708441385)

Avito

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 152.6 м<sup>2</sup>

1 187 425 ₽ за всё  
~~1 219 630 ₽ за всё~~

7 781 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

19 ноября	1 187 425 ₽ + 32 205 ₽
12 ноября	1 219 630 ₽ + 37 721 ₽
1 сентября	1 257 351 ₽ + 38 887 ₽
1 августа	1 296 238 ₽ + 40 090 ₽

Следить за ценой

Алексей  
Контактное лицо

Сообщения

1 187 425 ₽ за всё  
~~1 219 630 ₽ за всё~~

7 781 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

Показать телефон  
8 958 XXX-XX-XX

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"  
Компания

Надёжный партнёр  
64 объекта в работе  
Документы проверены

Алексей  
Контактное лицо

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 152.6 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Отопление: автономное  
Тип сделки: продажа

### Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

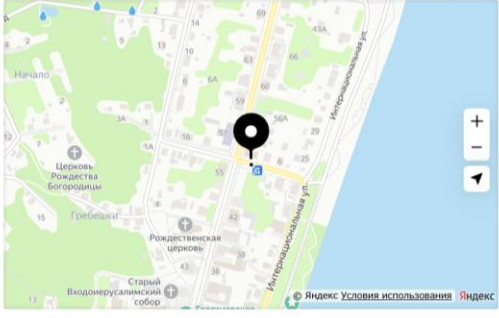
Купить отчёт от 270 ₽    Посмотреть пример отчёта

www.avito.ru/ivanovskaya\_oblast\_yurevets/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_152\_6\_m\_3708441385?cor

Начальная страница

### Расположение

Ивановская обл., Юрьевецкий р-н, Юрьевецкое городское поселение, Юрьевец, Советская ул., 50 [Скрыть карту](#)



**1 187 425 Р за всё**  
~~1 219 530 Р за всё~~  
 7 781 Р за м²  
 История цены

**Показать телефон**  
8 958 XXX-XX-XX

**ПАО СК "РОСГОССТРАХ"** РОСГОССТРАХ  
 Компания

- Надёжный партнёр
- 64 объекта в работе
- Документы проверены

Алексей  
Контактное лицо

### Описание

Продам нежилое здание 152 кв.м., на земельном участке 844 кв.м. Земельный участок в Собственности. Отопление печное, водопровода и канализации нет. Звонить в рабочие дни, с 09,00 ч. до 18.00 ч. по Мск. времени.

Сообщения 20 ноября 2025 г.

www.avito.ru/ivanovskaya\_oblast\_yurevets/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_152\_6\_m\_3708441385?cor

Начальная страница

Продам нежилое здание 152 кв.м., на земельном участке 844 кв.м. Земельный участок в Собственности. Отопление печное, водопровода и канализации нет. Звонить в рабочие дни, с 09,00 ч. до 18.00 ч. по Мск. времени. Собственник здания ПАО СК "Росгосстрах".

**1 187 425 Р за всё**  
~~1 219 530 Р за всё~~  
 7 781 Р за м²  
 История цены

**Показать телефон**  
8 958 XXX-XX-XX

**ПАО СК "РОСГОССТРАХ"** РОСГОССТРАХ  
 Компания

- Надёжный партнёр
- 64 объекта в работе
- Документы проверены



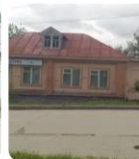
Алексей  
Контактное лицо

### О здании

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

№ 3708441385 · 7 ноября в 11:47 · 2245 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Другие объявления компании

-  Нежилое здание в
-  Склад в г.Оренбург.
-  Свободного

Сообщения 20 ноября 2025 г.

Госуда > > > > Помещения > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 152.6 м²

**1 187 425 Р за всё**

**1 219 630 Р за всё**

7 781 Р за м²

История цены

8 В избранное 88 Сравнить 3 Заметка 3 Скачать презентацию



Показать телефон +7 950 000 00 00

#### ПАО СК "РОСГОССТРАХ"

Компания

- Надлежащий партнер
- 66 объектов в работе
- Документы проверены

Алексей Контактное лицо

Сообщения

#### О помещении

Вход: с улицы  
 Отделка: офисная  
 Общая площадь: 152.6 м²  
 Отопление: автономное  
 Этаж: 1  
 Тип сделки: продажа

#### Несколько объект подходит для бизнеса

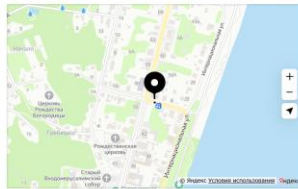
- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Купить сайт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

#### Расположение

Ивановская обл., Юрьявский р-н, Юрьявское городское поселение, Юрьявск, Советская ул., 50

Скрыть карту



#### Описание

Продать нежилое здание 152 кв. м., на земельном участке 844 кв.м. Земельный участок в Собственности. Отопление пеленое, водопровода и канализации нет. Звонить в рабочие дни, с 09.00 ч. до 18.00 ч. по Мск. времени. Собственник здания ПАО СК "Росгосстрах".

#### Оздании

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

№ 3750441385 - 7 ноября в 11:47 - 2246 просмотров (12 сегмента) Пожаловаться

#### Другие объявления компании

 Нежилое здание в с.Базарный Матаи. <b>2 999 884 Р за всё</b> Юрьявский р-н, Базарно-Матаевское сельское поселение, с. Базарный Матаи, ул. Дерзницкого, 9 10 ноября 11:02	 Склад в Оренбурге. <b>1 377 085 Р за всё</b> Юрьявский р-н, Оренбургская обл., Оренбург, Советковский пер., 30/32, р-н Промышленный 10 ноября 11:07	 Свободного назначения, 95,6 м² <b>446 928 Р за всё</b> Ивановская обл., Луконовский муниципальный округ, Луконов, ул. Кулачева, 18 7 ноября 11:42
 Помещение свобод назначения. <b>271 495 Р за всё</b> Юрьявский р-н, Юрьявское городское поселение Сернур, пгт Сернур, ул. Комарова, 40 22 октября 12:39	 Нежилое здание в с.Кошки, 172 м² <b>2 665 718 Р за всё</b> Самарская обл., Кошкинский р-н, сельское поселение Кошки, с. Кошки, Комсомольская ул., 22А 10 ноября 11:14	 Свободного назначения, 450 кв.м. <b>6 575 310 Р за всё</b> Ивановская обл., Кичеевская ул., 6 7 ноября 11:47

Показать ещё объявления

Бд Г Челябинск Ул Троицкий Тракт Д 19в - Бд Аватария - Бд Гайот - Бд... - Бд 17



## Аналог №2

[https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_210\\_m\\_1793585479](https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1793585479)

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

### Помещение свободного назначения, 210 м<sup>2</sup>

1 900 000 ₽ за всё  
9 048 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

3 июля	1 900 000 ₽ +100 000 ₽
13 марта	1 800 000 ₽ +100 000 ₽
31 января	1 700 000 ₽ +200 000 ₽
2 сентября 2024	1 500 000 ₽ +500 000 ₽

Сообщения

1 900 000 ₽ за всё  
9 048 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

**Показать телефон**  
8 961 XXX-XX-XX

**Сergey**  
Компания  
На Авито с 2019 года  
Реквизиты проверены

4 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 210 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

### Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

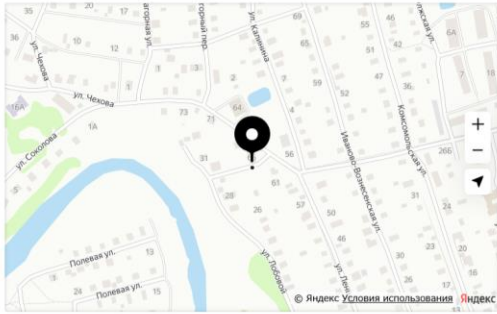
Купить отчёт от 270 ₽    Посмотреть пример отчёта

Сообщения    20 ноября 2025 г.

### Расположение

Ивановская обл., Приволжский р-н, Приволжск, ул. Ленина, 65

[Скрыть карту](#)



### 1 900 000 Р за всё

9 048 Р за м²  
История цены

**Показать телефон**  
в 961 xxx-xx-xx

**Сергей**  
Компания  
На Авито с 2019 года  
[Реквизиты проверены](#)

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Описание

Продам здание под коммерческое использование (под нежилое) общей площадью 210 м² по адресу г. Приволжск, ул. Ленина д. 65. Газовое отопление, вода и канализация централизованные. Участок 501 м² в собственности. Цена

Сообщения 20 ноября 2025 г.

Продам здание под коммерческое использование (под нежилое) общей площадью 210 м² по адресу г. Приволжск, ул. Ленина д. 65. Газовое отопление, вода и канализация централизованные. Участок 501 м² в собственности. Цена 1 900 000 руб., рассмотрим любые предложения. Звонить по будням, с 9 до 16.

### 1 900 000 Р за всё

9 048 Р за м²  
История цены

**Показать телефон**  
в 961 xxx-xx-xx

### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: другой  
Парковка: на улице, бесплатная

№ 1793585479 · 24 октября в 15:53 · 2435 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Сергей**  
Компания  
На Авито с 2019 года  
[Реквизиты проверены](#)

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Похожие объявления

Бц Гайот · Бц Суцевский · Бц Новый Арбат 13 · Бц Авиатор · Бц Г Челябинс... Ещё 16

Сообщения 20 ноября 2025 г.



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Во всех регионах

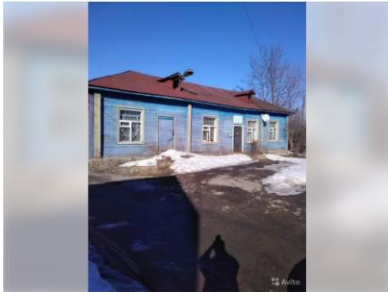
Главная > Продам > Помещение свободного назначения

# Помещение свободного назначения, 210 м²

## 1 900 000 Р за всё

9 048 Р за м²  
История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Показать телефон  
8 961 XXX-XX-XX

Сергей  
Компания  
На Авито с 2019 года

Реквизиты проверены

4 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Сообщения

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 210 м²  
Этажи: 1

Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

### Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р    Посмотреть пример отчёта

### Расположение

Ивановская обл., Привольский р-н, Привольск, ул. Ленина, 65



### Описание

Продам здание под коммерческое использование (под нежилое) общей площадью 210 м² по адресу г. Привольск, ул. Ленина д. 65. Газовое отопление, вода и канализация централизованные. Участок 501 м² в собственности. Цена 1 900 000 руб., рассмотрю любые предложения. Звонить по будням, с 9 до 16.

### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная

№ 1793585479 - 24 октября в 15:53 - 2435 просмотров (+0 сегодня)    Пожаловаться

### Похожие объявления

Бд Гайот - Бд Сушевский - Бд Новый Арбат 13 - Бд Авиатор - Бд Г Челябинск... Ещё 16



# Аналог №3

[https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnog\\_o\\_naznacheniya\\_316.6\\_m\\_760476952](https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_316.6_m_760476952)

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Во всех регионах

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

## Продам помещение свободного назначения, 316.6 м<sup>2</sup>

2 500 000 ₽ за всё  
7 896 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

10 ноября	2 500 000 ₽
10 ноября	2 500 000 ₽ + 300 000 ₽
19 октября	2 200 000 ₽ + 800 000 ₽
25 сентября	3 000 000 ₽ + 300 000 ₽
08 сентября	2 700 000 ₽

Следить за ценой

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Сообщения

Поиск

2 500 000 ₽ за всё  
7 896 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

Показать телефон  
8 909 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Владис

Сообщения 20 ноября 2025 г.

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 316.6 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Высота потолков: 2.5 м  
Отделка: без отделки  
Мощность электросети: 146 кВт  
Тип сделки: продажа

### Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

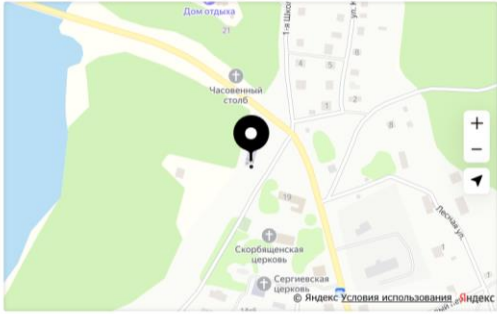
Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_316.6\_m\_760476

Начальная страница

## Расположение

Ивановская обл., Заволжский р-н, Сосновское сельское поселение, с. Долматовский, 1-я Школьная ул., 20 [Скрыть карту](#)



## 2 500 000 Р за всё

7 896 Р за м²  
История цены

[Показать телефон](#)  
8 909 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

## Описание

Код объекта: 1770991.

Уникальное предложение в селе Долматовский: выгодное приобретение коммерческой недвижимости!

**Владис**

Сообщения 20 ноября 2025 г.

www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_316.6\_m\_760476

Начальная страница

## Описание

Код объекта: 1770991.

Уникальное предложение в селе Долматовский: выгодное приобретение коммерческой недвижимости!

Адрес: Россия, Ивановская область, Заволжский район, Сосновское сельское поселение, село Долматовский, 1-я Школьная улица, 20.

Преимущества объекта:

- Цена: выгодное предложение для инвесторов и предпринимателей.
- Расположение: удобное место с доступом к основным транспортным артериям.
- Инфраструктура: развитая инфраструктура района, подходящая как для семей с детьми, так и для бизнес-профессионалов. Рядом находятся База отдыха Мера, Кантри Хоум, Музей и церковь. Этот объект отличное вариант для бизнес-идей

Характеристики объекта:

- Год постройки: 1956.
- Тип объекта: свободного назначения.
- Вход: отдельный.
- Доступ: свободный.
- Материал: кирпичный.
- Отопление: своя котельная.
- Этажность: 1 этаж.
- Общая площадь: 316,6 кв. м.
- Площадь участка: 26 соток.
- Высота потолков: 2,5 м.

## 2 500 000 Р за всё

7 896 Р за м²  
История цены

[Показать телефон](#)  
8 909 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

## Владис

Сообщения 20 ноября 2025 г.





Поиск по объявлениям

Сб, 17

Везде регионалы

### Продам помещение свободного назначения, 316.6 м²

**2 500 000 Р за всё**  
7882 м³ м³  
История цены

В избранное | Сравнить | Добавить | Добавить комментарии



#### О помещении

Вход с улицы  
Отдельный вход есть  
Общая площадь: 316.6 м²  
Этаж: 1

Высота потолков: 2.5 м  
Отделка: без отделки  
Мощность электропитания: 140 кВт  
Тип сделки: продажа

Показать телефон  
Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? | Выбравшие? | Тут несты? | Когда можно посмотреть?

#### Владис

Клиент

Написать сообщение | 30 объектов в работе | Динамика продаж

Завершено сделок: 0

#### Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрываете точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жиль в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Курьезный от 200 руб. | Посмотреть пример расчета

#### Расположение

Ивановская обл., Заволжский р-н, Сосновское сельское поселение, с. Домогольский, 1-я Школьная ул., 20



#### Описание

Код объекта: 1779991  
Уникальное предложение в селе Домогольский: выгодное приобретение коммерческой недвижимости!  
Адрес: Россия, Ивановская область, Заволжский район, Сосновское сельское поселение, село Домогольский, 1-я Школьная улица, 20.

- Преимущества объекта**
- Село: выгодное предложение для инвестора и предпринимателя.
  - Расположение: удобное место с доступом к основным транспортным артериям.
  - Инфраструктура: развитая инфраструктура района, подходящая как для семей с детьми, так и для бизнес-профессионалов. Рядом находится База отдыха Медведь, Каньон Кошки, Музей и церковь. Этот объект отличное вариант для бизнес-идей!

- Характеристики объекта**
- Под застройку: 1956.
  - Тип объекта: свободное назначение.
  - Вход: отдельный.
  - Доступ: свободный.
  - Материал: кирпичный.
  - Отделка: сред. состояние.
  - Этажность: 1 этаж.
  - Общая площадь: 316.6 кв. м.
  - Площадь участка: 20 соток.
  - Высота потолков: 2.5 м.

Это идеальный выбор для тех, кто ищет возможность быстро начать свой бизнес или выгодно вложить средства.

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы узнать больше и записаться на просмотр!

Мы гарантируем безопасную сделку и юридическую поддержку нашим клиентам. Поможем одобрить ипотеку с сниженной ставкой.

#### О здании

Тип здания: другой | Парковка: в здании

#### Другие объявления компании

 Продам здание, 400 м² 5 500 000 Р за всё Ивановская обл., Боровский р-н, 25, р-н Боровский 6 ноября 20:30	 Продам торговое помещение, 79.3 м² 9 800 000 Р за всё Ивановская обл., Иваново, мкр-н Молоковичи, 3, р-н Ленинский 6 ноября 18:26	 Продам помещение свободного назначения 9 400 000 Р за всё Ивановская обл., Нерехта, ул. Школьная, 18, р-н Советский 13 ноября 20:30
 Продам помещение свободного назначения 300 000 000 Р за всё Ивановская обл., Ивановский р-н, Падаринское сельское поселение, с. Железнодорожная, 1, р-н Советский 11 ноября 11:12	 Продам помещение свободного назначения 380 000 000 Р за всё Ивановская обл., Иваново, Толмачевский ул., 25, р-н Ленинский 11 ноября 21:12	 Продам ангар/склад, 135.5 м² 5 500 000 Р за всё Ивановская обл., Таловский р-н, Большинское сельское поселение, д. Паре, 22 8 ноября 18:11

Бд, Г Армия Ин-Форум Д.234 Бд Волга Плюс Бд Такоп Бд Судискин, Бд 16

Обновлено: 18 ноя, 18:55 • 26 просмотров, 1 за сегодня, 16 уникальных

## Продается помещение свободного назначения, 316,6 м<sup>2</sup>

Ивановская область, Заволжский район, Сосновское с/пос, Долматовский село, ул. 1-я Школьная, 20

История цены

10 ноя 2025	2 500 000 ₽	+ 300 000 ₽
19 окт 2025	2 200 000 ₽	+ 800 000 ₽
25 сен 2025	3 000 000 ₽	+ 300 000 ₽
9 сен 2025	3 300 000 ₽	

Налог: 7 897 ₽  
НДС включен: 416 666 ₽


+7 901 035-91-64  
Номер только для звонков, сообщения не придут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Владис**  
Документы проверены

На Цан  
Объектов в работе



Площадь: 316,6 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Код объекта: 1770991.  
Уникальное предложение в селе Долматовский: выгодное приобретение коммерческой недвижимости!

Адрес: Россия, Ивановская область, Заволжский район, Сосновское сельское поселение, село Долматовский, 1-я Школьная улица, 20.

Преимущества объекта:

- Цена: выгодное предложение для инвесторов и предпринимателей.
- Расположение: удобное место с доступом к основным транспортным артериям.
- Инфраструктура: развитая инфраструктура района, подходящая как для семей с детьми, так и для бизнес-профессионалов. Рядом находятся База отдыха Мера, Кантри Хоум, Музей и церковь. Этот объект отличный вариант для бизнес-идей

Характеристики объекта:

- Год постройки: 1956.
- Тип объекта: свободного назначения.
- Вход: отдельный.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 2 425 000 ₽

Цена за метр: 7 897 ₽  
Налог: НДС включен: 416 666 ₽

+7 901 035-91-64  
Номер только для звонков, сообщения не придут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Владис**  
Документы проверены

На Цан  
2 года | Объектов в работе: 538

20 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/321645724/

Начальная страница

Фотографии (13) **Описание** Расположение Контактное лицо Помещение свободного назначения, 316,6 м<sup>2</sup>

- Вход: отдельный.
- Доступ: свободный.
- Материал: кирпичный.
- Отопление: своя котельная.
- Этажность: 1 этаж.
- Общая площадь: 316,6 кв. м.
- Площадь участка: 26 соток.
- Высота потолков: 2,5 м.

Это идеальный выбор для тех, кто ищет возможность быстро начать свой бизнес или выгодно вложить средства.

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы узнать больше и записаться на просмотр!

Мы гарантируем безопасную сделку и юридическую поддержку нашим Клиентам. Поможем одобрить ипотеку с сниженной ставкой.

[Свернуть](#)

**Напишите автору**

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

**2 500 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 425 000 ₽

Цена за метр 7 897 ₽

Налог НДС включен: 416 666 ₽

**+7 901 035-91-64**

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Владис**

Документы проверены

20 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/321645724/

Начальная страница

Фотографии (13) **Описание** Расположение Контактное лицо Помещение свободного назначения, 316,6 м<sup>2</sup>

**Условия сделки**

Тип сделки: Свободная продажа

**Об объекте**

Площадь	316,6 м <sup>2</sup>
Этаж	1 из 1
Высота потолков	2,5 м
Планировка	Смешанная

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#)

Почтовый индекс: ПСН

Сосновый бор в селе Долматовский

**2 500 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 425 000 ₽

Цена за метр 7 897 ₽

Налог НДС включен: 416 666 ₽

**+7 901 035-91-64**

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Владис**

Документы проверены

20 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/321645724/

Начальная страница

Фотографии (13) Описание Расположение Контактное лицо Помещение свободного назначения, 316,6 м<sup>2</sup>

Похожие рядом Инфраструктура

Площадь участка 26 сот. Общая площадь 316,6 м<sup>2</sup>

Центральное отопление

2 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 425 000 ₽

Цена за метр 7 897 ₽

Налог НДС включен: 416 666 ₽

+7 901 035-91-64

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Владис

Документы проверены

20 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/321645724/

Начальная страница

Обновлено: 18 ноя, 18:55 26 просмотров, 1 за сегодня, 16 уникальных

## Продается помещение свободного назначения, 316,6 м<sup>2</sup>

Ивановская область, Заволжский район, Сосновское с/пос.

Пожаловаться

2 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 425 000 ₽

Цена за метр 7 897 ₽

Налог НДС включен: 416 666 ₽

+7 901 035-91-64

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Владис

Документы проверены

20 ноября 2025 г.

### Статистика просмотров за последние 10 дней

27 просмотров с даты создания объявления 09.09.2025

12 просмотров за последние 10 дней

17 уникальных просмотров

Дата	Количество просмотров
11.11	4
12.11	1
13.11	0
14.11	0
15.11	0
16.11	0
17.11	2
18.11	3
19.11	0
20.11	2

### Продается помещение свободного назначения, 316,6 м<sup>2</sup>

Ивановская область, Заволжский район, Сосновское с/пос, Деметровский с/пос, ул. 1 > Школьная, 20 [На карте](#)

[Помещения](#)



Площадь: 316,6 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 1 | Планировка: Свободная

**2 500 000 Р**

Связаться с ипотечным агентом

Предложить свою цену

Помещение: 2 425 000 Р

Цена за метр: 7 017 Р

Налог: НДС, включено 419 000 Р

**+7 901 035-91-64**

☎ Номер только для звонков, сообщения не делаются

📧 Если хотите оставить заявку, нажмите сюда

[Написать](#)

🔔 Выбрать уведомление по сообщениям

Актуальны уведомления по:

**Благодаря**

📍 Домашнее поселение

🏠 Помещение

📅 2 мая

📊 538 просмотров

👤 Агент: Анастасия Зарь

Код объекта: 1739991.  
Уникальное предложение в селе Деметровский: выгодное приобретение коммерческой недвижимости!

- Адрес: Россия, Ивановская область, Заволжский район, Сосновское сельское поселение, село Деметровский, 1 > Школьная улица, 20.
- Преимущества объекта:
- Цена: выгодное предложение для инвестора и предпринимателя.
  - Расположение: удобное место, доступ к основным транспортным магистралям.
  - Инфраструктура: развитая инфраструктура района, proximity к м.п. с сетью с детьми, так и для бизнес-профессионалов. Рядом находится база отдыха Мира, Катаны-Жуны, Музей и церковь. Этот объект является идеальным для бизнес-целей.

- Характеристики объекта:
- Вид на участок: 17/56.
  - Тип объекта: свободное назначение.
  - Вид: отдельный.
  - Доступ: свободный.
  - Материал: кирпичный.
  - Отделочные: свои материалы.
  - Этажность: 1 этаж.
  - Общая площадь: 316,6 кв. м.
  - Площадь участка: 26 соток.
  - Высота потолков: 2,5 м.

Это идеальный выбор для тех, кто хочет возможность быстро начать свой бизнес или выгодно вложить средства.  
Позволяет нам право сейчас, чтобы узнать больше и заняться на проекте!  
Мы гарантируем безопасную сделку и юридическую поддержку наших Клиентов. Помещение одобрить ипотеку с максимальной ставкой.

#### Напишите автору

[Связаться со мной](#) | [Настроить оповещения](#) | [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Позвонить бесплатно](#)



Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимые подробности.

[Позвонить](#)

#### Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

#### Об объекте

Площадь	316,6 м <sup>2</sup>
Этаж	1 из 1
Высота потолков	2,5 м
Планировка	Свободная

**Помещение рядом** | Инфраструктура

Площадь участка: 26 сот. | Общая площадь: 316,6 м<sup>2</sup>

Центральное отопление

**Помощь надбанных риелторов**

Риелтор поможет купить или продать недвижимость.

[Оставить заявку](#)

**Агент: Анастасия Зарь**

📞 [Позвонить по телефону](#) | [Написать сообщение](#)

# Аналог №4

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/307258027/>

Обновлено: 14 сен, 13:39 • 114 просмотров, нет за сегодня, 72 уникальных

## Продается здание, 1 095 м<sup>2</sup>

Ивановская область, Приволжск, ул. Фридриха Энгельса, 14Б [На карте](#)

История цены

29 окт 2024	5 000 000 ₽	+ 3 500 000 ₽
12 сен 2024	8 500 000 ₽	

Цена за метр: 4 567 ₽  
Налог: НДС включен: 833 333 ₽

**+7 985 903-07-54**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**ID 85110845**  
Документы проверены

2 фото

Площадь: 1 095 м<sup>2</sup> Этажность: 2

**ГОРЯЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!** Только до 1 апреля 2025 года!  
Стоимость здания снижена! Успейте купить!

Продается 2-х этажное здание бывшей поликлиники  
Адрес: г. Приволжск, ул. Фридриха Энгельса, 14Б

Ключевые преимущества:  
Удобный заезд на территорию прямо с улицы.  
Хорошее состояние здания – минимум вложений для старта.  
Просторные помещения с большим потенциалом для переоборудования.  
Идеально подходит для:  
Гостиницы  
Апартаментов  
Офисных помещений  
Медицинского центра  
Другого коммерческого использования.  
Почему это выгодно?  
Сниженная цена – уникальное предложение для быстрой покупки!  
Перспективы:

20 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/307258027/

Начальная страница

Фотографии (2) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления Здание, 1 095 м<sup>2</sup>

**Перспективы:**  
Здание расположено в удобном месте с хорошей транспортной доступностью, что делает его привлекательным для инвестиций и развития бизнеса.

Торопитесь! Свяжитесь с нами прямо сейчас, чтобы успеть забронировать объект по выгодной цене! Не упустите шанс приобрести перспективный объект недвижимости для вашего бизнеса или инвестиций!

Это предложение действительно только до 1 апреля 2025 года!


[Свернуть](#)

**Напишите автору**

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



**5 000 000 ₽** [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 850 000 ₽ [>](#)

Цена за метр 4 567 ₽

Налог НДС включен: 833 333 ₽


**+7 985 903-07-54**

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

 УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**ID 85110845**  
[Документы проверены](#)

20 ноября 2025 г.

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/307258027/

Начальная страница

Фотографии (2) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления Здание, 1 095 м<sup>2</sup>

**Условия сделки**

Тип сделки Свободная продажа

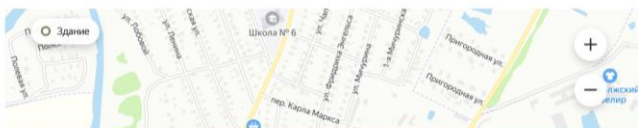
**Об объекте**

Площадь 1 095 м<sup>2</sup>

Возможное назначение Свободное

Мебель Нет

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#)



**5 000 000 ₽** [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 850 000 ₽ [>](#)

Цена за метр 4 567 ₽

Налог НДС включен: 833 333 ₽


**+7 985 903-07-54**

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

 УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**ID 85110845**  
[Документы проверены](#)

20 ноября 2025 г.

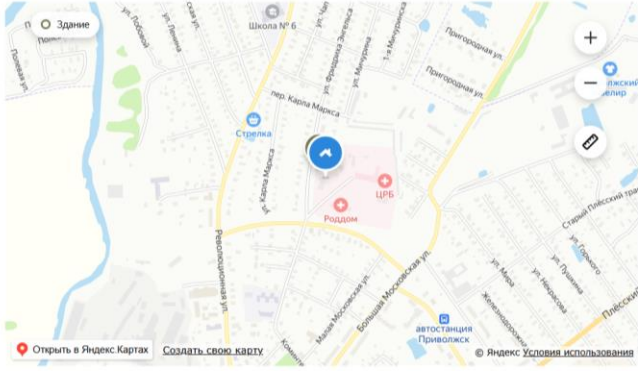
ivanovo.dan.ru/sale/commercial/307258027/

Начальная страница

Фотографии (2) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 1 095 м<sup>2</sup>

Похожие рядом Инфраструктура



5 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 850 000 ₽

Цена за метр 4 567 ₽

Налог НДС включен: 833 333 ₽

+7 985 903-07-54

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ID 85110845

Документы проверены

20 ноября 2025 г.

Помощь надёжных риелторов

ivanovo.dan.ru/sale/commercial/307258027/


Начальная страница

Обновлено: 14 сен, 13:39 114 просмотров, нет за сегодня, 72 уникальных

Продается здание, 1 095 м<sup>2</sup>

Ивановская область, Приволжск, ул. Фридриха Энгельса

Пожаловаться



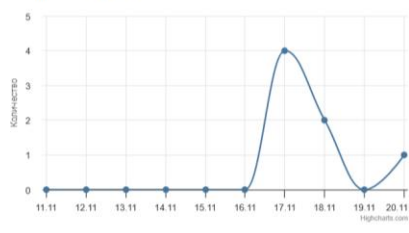
2 фото

Статистика просмотров за последние 10 дней

115 просмотров с даты создания объявления 12.09.2024

7 просмотров за последние 10 дней

73 уникальных просмотра



5 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 850 000 ₽

Цена за метр 4 567 ₽

Налог НДС включен: 833 333 ₽

+7 985 903-07-54

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ID 85110845

Документы проверены

20 ноября 2025 г.

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Продажа зданий в Московской области | Протвицкий район | Протвино | улица Фердинанда Зеланды  
Обновлено 31 мая 13:39 | 134 просмотра, нет закладок, 72 уведомлений

### Продается здание, 1 095 м<sup>2</sup>

Московская область, Протвино, ул. Фердинанда Зеланды, 14Б. На карте

Получить консультацию



Площадь: 1 095 м<sup>2</sup>

Этажность: 2

**5 000 000 Р**

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например: 6 850 000 Р

Цена за метр: 4 567 Р

Налог: НДС включено 833 333 Р

**+7 985 903-07-54**

Номер только для звонков, собираемых по долгу

Если хотите оставить заявку, позвоните нам

Написать

Выступите клиентом на сайте

Информационный сертификат ID 85110845

Документы проверены

**ГОРЯЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!** Только до 1 апреля 2023 года!  
Специально для наших клиентов! Хотите купить?

Продается 2-х этажное здание бывшей поликлиники  
Адрес: г. Протвино, ул. Фердинанда Зеланды, 14Б

**Ключевые преимущества:**  
Удобный выезд на территорию прямо с улицы.  
Хорошее состояние здания – минимум вложений для старта.  
Просторные помещения с большим потенциалом для переоборудования.  
Идеально подходит для:  
Гостиницы  
Апартаментов  
Офисных помещений  
Медицинского центра  
Другого коммерческого использования.

**Почему это выгодно?**  
Связанная цена – уникальное предложение для быстрой покупки!  
Перспективы:  
Здание расположено в удобном месте с хорошей транспортной доступностью, что делает его привлекательным для инвестиций и развития бизнеса.

Терпите! Связитесь с нами прямо сейчас, чтобы успеть забронировать объект по выгодной цене!  
Не упустите шанс приобрести перспективный объект недвижимости для вашего бизнеса или инвестиций!

Это предложение действительно только до 1 апреля 2023 года!

Скрыть

**Напишите автору**

Связаться со мной | Копировать номер | Зану позвонить

или узнать подробности по телефону

Позвонить бесплатно

**Остались вопросы по объявлению?**  
Позвоните владельцу объявление и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

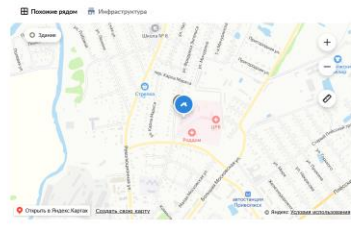
Тип сделки: Свободная продажа

**Об объекте**

Площадь: 1 095 м<sup>2</sup>

Возможное назначение: Свободное

Мебель: Нет



**Помощь надёжных риелторов**

Риелтор-партнёр Циан поможет купить, продать или сдать недвижимость.

Оставить заявку

Узнайте больше об агентстве

**ID 85110845**

Документы проверены: 3 года 10 месяцев на ЦИАН | 3 объявления

Позвонить телефону

**Похожие объявления**

Показать объявления | Могу продать | Вы смотрели

**Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку**

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Директор  
ООО "ИВОЦЕНКА"

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"ИВОЦЕНКА"  
г. ИВАНОВО

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 53В



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 278350

Настоящий диплом выдан

*М.В. Коровой*  
*Светле Викторовне*

в том, что он(а) с *13-го ноября 2002* по *05 июля 2002*  
пришел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Международный академический центр "ИВОЦЕНКА"*  
и *консультант*

по *программе "Специальная подготовка"*  
*специальности "Специалист в области менеджмента"*  
*(экономика)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *05 июля 2002*  
удостоверяет право (соответствие квалификации) *М.В. Коровой*

*Светле Викторовне*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *экономики* со-  
*ответственной за *экономику* максимальной продуктив-*  
*ности (бизнес)*



Председатель государственной  
аттестационной комиссии

*С.В. Сидорова*  
Директор (директор)

г. Иваново *Москва* Тел. *8802*

Приложение к диплому № 278350

Фамилия, имя, отчество Мванова Ольга Викторовна

имеет документ об образовании диплом  
(высшем, среднем профессиональном)  
о высшем образовании  
С. 13 ноября 2001 г. по 15 июля 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии оценки  
(наименование образовательного учреждения (организации))  
оценки и консалтинга  
(наименование профессионального образования)  
по программе «Оценка собственности: директа»  
(наименование программы)  
стипендиатами федеральной (бюджетной)  
дополнительного профессионального образования  
прошел(а) стажировку в (на) ООО «Эксперт-М»  
(наименование организации, учреждения)  
самыми - М  
защитил(а) аттестационную работу на тему «Оценка собственности»  
(наименование темы)  
новой технологии предоставления  
ОАО «Союз»

**КОПИЯ ВЕРНА**  
Директор  
ООО «Эксперт-М»  
Российская Федерация  
Общество с ограниченной ответственностью  
«ИвЭксперт»  
г. ИВА

За время обучения сдавал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество аудиторских часов	Оценка
1	Базовые дисциплины	146	зачет
2	Основы оценки стоимости имущества	12	зачет
3	Основы оценки стоимости недвижимости	72	отлично
4	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	52	отлично
5	Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	52	отлично
6	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	72	хорошо
7	Ценообразование в строительстве	20	зачет
8	Практика оценки стоимости недвижимости	52	отлично
9	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	32	зачет
10	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	20	зачет
11	Практика оценки стоимости машин, оборудования и приборов	52	отлично
12	Оценка стоимости транспортных средств	32	зачет
13	Интеллектуальная собственность как особый объект оценки	18	зачет
14	Ценообразование интеллектуальной собственности	32	зачет
15	Практика оценки стоимости нематериальных активов	22	отлично
16	Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях	32	зачет
17	Оценка стоимости ценных бумаг	20	зачет
18	Практика оценки стоимости предприятия	50	хорошо
19	Оценка финансовых институтов	32	зачет
Итого:		820	

Дипломная работа  
Всего: 120  
Директор (Директор)  
Методический кабинет  
Методический кабинет

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043384-1

« 23 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Ивановой Ольге Викторовне

КОПИЯ  
ВЕРНА



на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » августа 20 24 г. № 367

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 23 » августа 20 27 г.



КОПИЯ  
ВЕРНА



*Иванова*

027028 - KA1



**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Оценщик:**

**Иванова Ольга Викторовна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 370250921575**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**04 февраля 2008 года, регистрационный № 003408**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



МП

Ю.В. Козырь

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

0001129 \*



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 003408 от «02» декабря 2024 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 003408 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Иванова Ольга Викторовна  
Паспортные данные: Сер. 2413 №665306 выдан Отдел УФМС России по Ивановской обл. в Ленинградском р-не г. Иваново (код подразделения - 370-005) 09.04.2013  
Адрес регистрации: 153037, Ивановская область, г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 21, кп./оф. 55
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу удерживается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

  
Иванова Ольга Викторовна

Ваньшева Е.В. Начальник Отдела сопровождения  
От Состраховщика  
Бизнеса  
СПАО «Ингосстрах»

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Директор  
ООО «ИвОценка»



**Копии документов оценочной организации**



Форма №

Р 5 7 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

**Общество с ограниченной ответственностью "ИвОценка"**

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

**ООО "ИвОценка"**

(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано Регистрационная палата администрации города Иваново  
(наименование регистрирующего органа)

2 октября 2000 № 5951 серия 364  
(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	3	7	0	0	0	8	4	9	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи 19 марта 2003  
(дата) (месяц прописью) (год)

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Иваново  
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя инспекции МНС России



А.В.Голубев

(подпись, ФИО)

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

*Инспекция  
ООО "ИвОценка"*



Серия 37 № 000428821



**ИНГОССТРАХ**  
Просто быть уверенным

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Директор  
ООО «ИвОценка»



ДОГОВОР

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-561-075306/25 от 22 апреля 2025 г.

г. Иваново, Россия

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»  
Юридический адрес: 153037, г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 21, оф. 55  
ИНН: 3702135533  
E-mail: [ivozenka@mail.ru](mailto:ivozenka@mail.ru)  
Тел.: +7 (4932) 45-85-07

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2  
ИНН: 7705042179  
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области  
153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30  
E-mail: [Kseniya.Kotchetkova@ingos.ru](mailto:Kseniya.Kotchetkova@ingos.ru), [filial@ivanovo.ingos.ru](mailto:filial@ivanovo.ingos.ru)  
Тел.: +7 (4932) 59-09-57, +7 (4932) 59-09-58  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ  
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «21» апреля 2025 г. по «20» апреля 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,  
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей).  
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей).  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (Шесть тысяч триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «05» мая 2025 г.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ  
ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10» декабря 2009 г.

**7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.  
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

Страхователь

*Иванова*

Страховщик

*Яценко*

1

КОПИЯ  
ВЕРНА

# ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

Директор  
ООО «ИвОценка»



Иванова О.В.1

## 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (и/или третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

## 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

## 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

## 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

## 13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



Пушкина Ольга Валерьевна, Начальник Отдела страхования корпоративных рисков, Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области, доверенность № 2540311-561/25 от 21.01.2025 г.

Исп. Кочеткова К.С., тел.: +7 (4932) 59-09-57,  
+7 (4932) 59-09-58

