

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ПРОФИ»

Юридический адрес: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 4-я Деревенская, дом 60, офис 59, ИНН/КПП: 3702711096/370201001 ОГРН: 1133702025490, дата государственной регистрации: 15.10.2013 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации налоговой службы по городу Иваново

Тел.: 8-908-560-06-26

ОТЧЕТ № 92/07/26.

**По определению рыночной стоимости земельного участка и гаража,
расположенного по адресу: РФ, Ивановская область, город Шуя, улица
Горелова, д. 14.**

Срок проведения оценки: С «20» июля 2026 года по «31» июля 2026 года.

Дата составления отчета: «31» июля 2026 года.

Дата определения стоимости объекта оценки: «20» июля 2026 года.

Дата осмотра: «31» июля 2026 года.

-ИВАНОВО 2026 ГОД -

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	6
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	40
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	59
10. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	60
ПРИЛОЖЕНИЕ	61

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Гараж, назначение: нежилое, кадастровый номер: 37:28:050446:32, площадью 153,9 м², количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: РФ, Ивановская область, городской округ Шуя, город Шуя, улица Горелова, дом 14.

Земельный участок с кадастровым номером 37:28:050446:4, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гараж, общей площадью 185 м², расположенный по адресу: РФ, Ивановская область, город Шуя, ул. Горелова, д.14.

Состав объекта оценки:

Гараж, назначение: нежилое, кадастровый номер: 37:28:050446:32, площадью 153,9 м², количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: РФ, Ивановская область, городской округ Шуя, город Шуя, улица Горелова, дом 14.

Земельный участок с кадастровым номером 37:28:050446:4, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гараж, общей площадью 185 м², расположенный по адресу: РФ, Ивановская область, город Шуя, ул. Горелова, д.14.

Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав):

Оцениваемый объект – гараж, общей площадью 153,9 м², кадастровый номер: 37:28:050446:32, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, по данным Заказчика принадлежат на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-69328727 от 21.05.2026 г.

Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 37:28:050446:4, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гараж, общей площадью 185 м², по данным Заказчика принадлежит на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-70750667 от 25.05.2026 г.

Оцениваемое право собственности на объект оценки (их содержание, способы приобретения и т.д.) полностью соответствуют требованиям действующего законодательства РФ и обременено каким-либо образом в силу закона и договора.

Цель оценки:

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки с целью реализации арендатором имущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности Ивановской области.

Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости

Типичные для данного вида стоимости:

- 1) предполагается сделка с объектом оценки;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;
- 3) предполагаемым использованием объекта оценки является дальнейшее использование;
- 4) текущее использование объекта оценки для совершения сделки является наиболее эффективным использованием;
- 5) характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):

«20» июля 2026 года.

Срок проведения оценки:

С «20» июля 2026 года по «31» июля 2026 года.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Государственный контракт № 22/2026 на оказание услуг по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области от 20.07.2026 г.

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки:

1. Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.

2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/иным лицом, а также лично собранной Оценщиком информации.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

4. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

5. Передаваемый Заказчику Отчет с результатами оценки предназначен для использования только для целей и задач, указанных в Задании на оценку.

6. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.

7. Стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона.

8. В процессе проведения оценки Оценщик использует иные допущения, используемые при проведении оценки, которые указываются в разделе 3 Отчета «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения, согласованные сторонами договора».

9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.

10. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.

11. Описание состояния конструктивных элементов зданий составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

12. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.

13. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

14. Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

15. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

16. Рыночная стоимость объекта оценки определяется без относительно условий договора аренды, заключенного между ООО «Специализированный застройщик "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ДОМ"» и Департаментом управления имуществом Ивановской области.

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ:

Отсутствуют.

Форма составления отчета об оценке:

Отчет передается Заказчику на бумажном носителе в количестве 2 (двух) экземпляров и в форме электронного документа (формат PDF).

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен печатью Исполнителя.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:

Отсутствует.

Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):

Отсутствуют.

Форма представления итоговой стоимости:

Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.

Специфические требования к отчету об оценке:

Отсутствуют.

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:

Отсутствует.

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

Отсутствует.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Федеральные стандарты оценки:

При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Федеральные стандарты оценки, разработанные для соответствующих видов объектов оценки (ФСО 7):

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611).

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО):

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С), являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

Использование стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

Обоснование применения:

Применение федеральных стандартов оценки обусловлено обязанностью оценщика соблюдать требования федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Общие понятия:

В соответствии с Федеральными стандартами оценки в настоящем подразделе приведены применяемые в оценке специальные понятия и определения.

1. К **объектам оценки** относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе
- имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Стоимость** (п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)») 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.

При определении **цены** объекта оценки определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

При определении **стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

3. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

4. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования объекта** оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении **экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

5. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Подходы к оценке:

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

1. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

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

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки:

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки.

1. 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.

2. 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.

Виды стоимости:

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (п.12 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»).

1. Предпосылки стоимости включают следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

3) дата оценки;

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки.

Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

2. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- - рыночная стоимость;
- - равновесная стоимость;
- - инвестиционная стоимость;
- - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

• При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

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.

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в **предпосылке о ликвидации объекта оценки**. В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Если в соответствии с законодательством **требуется определить рыночную стоимость** объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

3. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Общие допущения

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, отраженные в задании на оценку, являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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 (далее – договор на оценку) 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) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

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.

2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.

4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

5. Аналитическое заключение достоверно лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Допущения и ограничения к проведению оценки:

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав:

1. В целях настоящего отчёта рыночная стоимость определяется для полного (свободного от обременений) права собственности.
2. При оценке Оценщик исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
4. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
5. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
6. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
7. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете:

1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки принимались по документам Заказчика, а также по информации официальных сайтов (сервисов) государственных органов (служб) РФ, таких как:

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request);
- Публичная кадастровая карта (<https://pkk.rosreestr.ru/>);
- Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (<https://dom.gosuslugi.ru/>); и прочие, информация о которых приведена в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Таким образом, для достижения цели настоящего Отчета, Оценщиком принято допущение, что имеющаяся в открытом доступе информация об объекте оценки, размещенная на сайтах (сервисах) государственных органов (служб) РФ, является достоверной и правильной.

2. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Чертежи и схемы, приведенные в исследовании, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Полное наименование:

Департамент управления имуществом Ивановской области

Юридический адрес:

153002, РФ, Ивановская область, город Иваново, переулок Пограничный, дом № 18, телефон 8(4932)327237.

Реквизиты:

УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области), БИК 012406500, Кор/счет 40102810845370000102, Казн счет 03221643240000003300, ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России/УФК по Ивановской области г. Иваново л/сч 04332000760.

Сведения об оценщике

Показатель	Специалист-оценщик
Фамилия, имя, отчество оценщика	Виноградова Лидия Николаевна
Местонахождение оценщика	РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(908)560-06-26, E-mail: 89085600626@mail.ru
Информация о членстве в саморегулирующей организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (далее РОО) — саморегулируемая организация оценщиков, внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за № 0003, 105005, г. Москва, вн.тер.г муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46 стр. 2. подъезд 3, этаж 2. Электронная почта - info@srogo.ru
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 734530, регистрационный номер 2319, выдан «03» июня 2011 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 772401315828, выдано «12» мая 2014 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Удостоверение о повышении квалификации № 762404919282, выдано 14.04.2017 г., регистрационный номер 1813, Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Ярославским государственным техническим университетом» Программа: Оценочная деятельность.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 254106-035-000011 от «27» сентября 2025 года; срок действия полиса с «27» сентября 2025 года по «26» сентября 2026 года, МОФ ПАО «САК «Энергогарант»», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, Полис № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24 – 007567 от «02» декабря 2024 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 044294-1 от 20.09.2024 года.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Профи»
Сведения о независимости оценщика	Настоящим, оценщик Виноградова Лидия Николаевна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об

Показатель	Специалист-оценщик
ОГРН, дата присвоение ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	оценке ОГРН 1133702025490, дата государственной регистрации: 15.10.2013 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации налоговой службы по городу Иваново
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим подтверждает Общество с ограниченной ответственностью «Профи» полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Профи» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(908)560-06-26, E-mail: 9085600626@mail.ru
Информация о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 11 лет

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.

Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. (ст.16 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

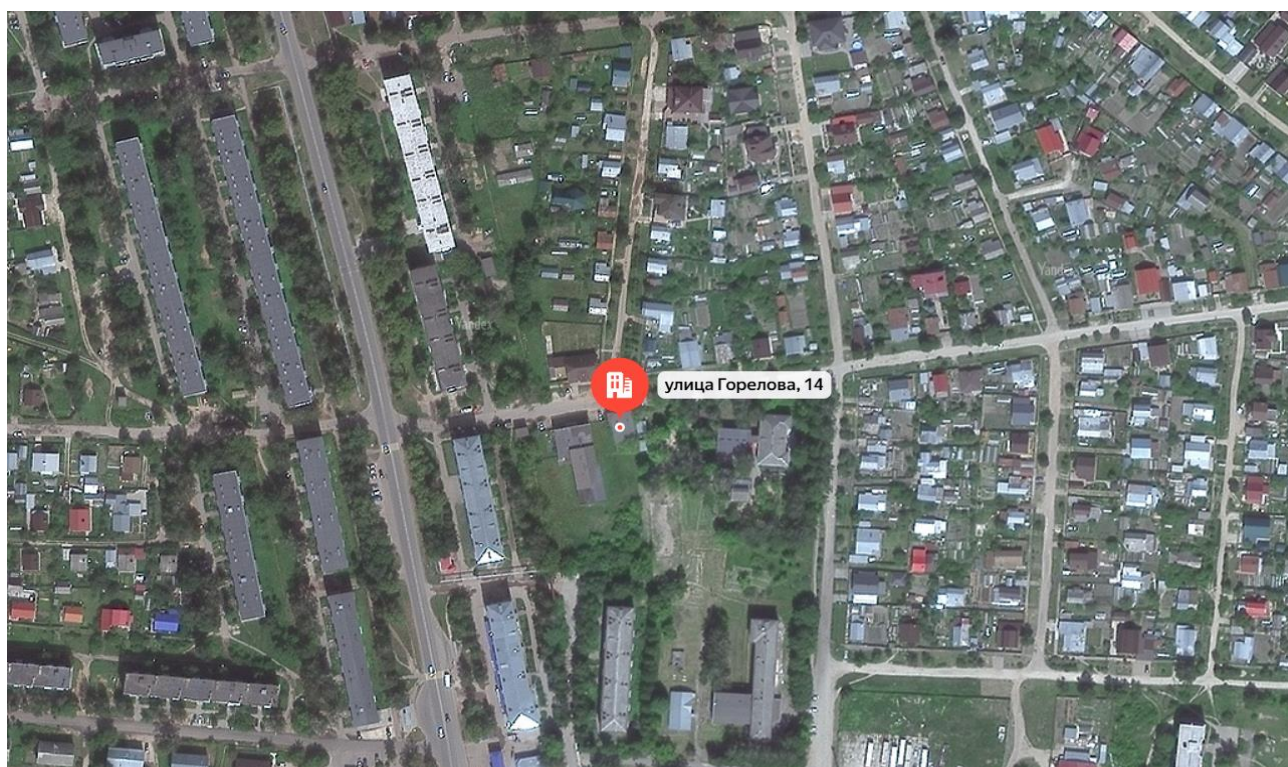
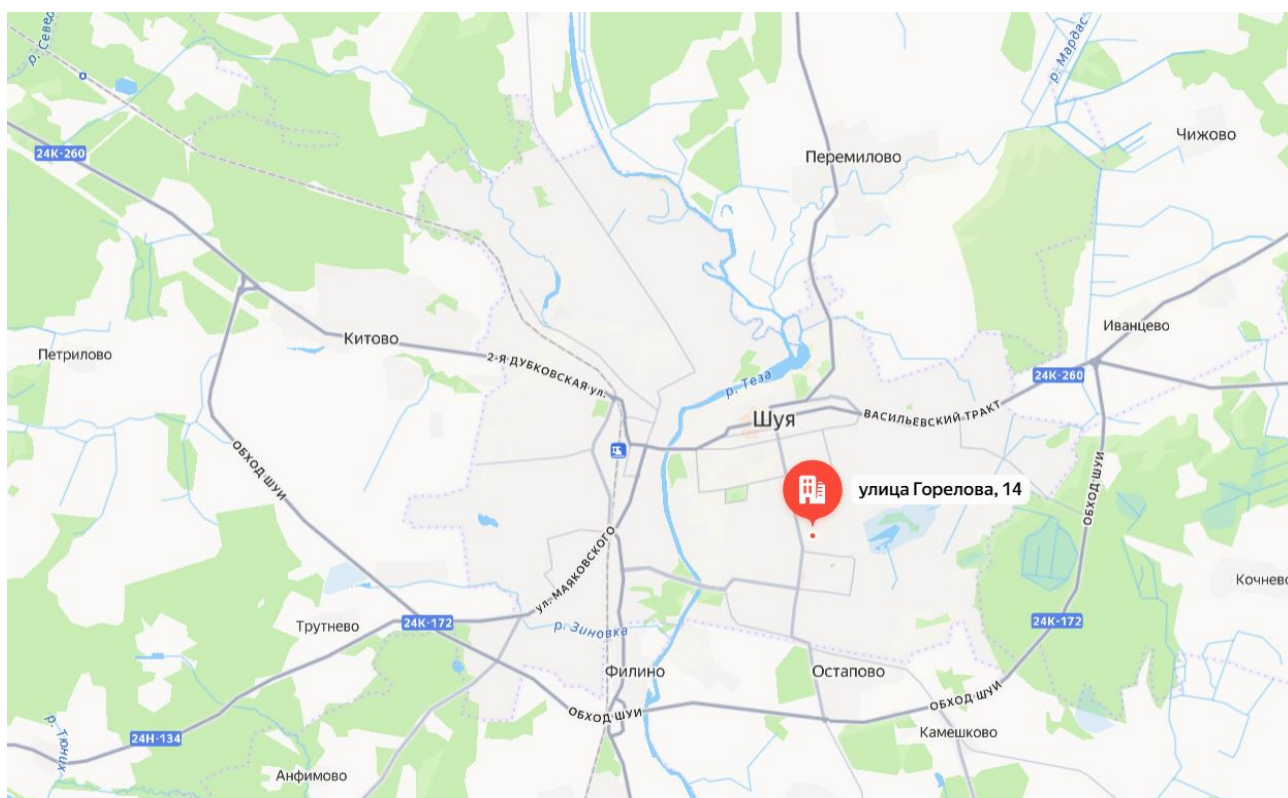
Ответственность ООО «Профи» как оценщика, застрахована в страховой компании, МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 254106-035-000012 от 23.10.2025 года; срок действия договора с «23» октября 2025 года по «22» октября 2026 года, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей).

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки



Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Общая характеристика местоположения объекта оценки:	
Место нахождения объекта	РФ, Ивановская область, городской округ Шуя, город Шуя, улица Горелова, дом 14
Характеристика района	Спальный район города
Транспортная доступность	Средний уровень
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Расстояние до остановок общественного транспорта, (км)	До 1
Расстояние до ближайшей автомагистрали, (км)	До 5
Удаленность от областного центра, (км)	До 20
Расстояние до автовокзала, (км)	До 10
Расстояние до ж/д вокзала, (км)	До 20
Границы окружения	Район застроен преимущественно одно- и двухэтажными деревянными домами жилого назначения
Основной тип застройки	Застройка зданиями жилого назначения
Основной тип зданий	Район застроен преимущественно одно- и двухэтажными деревянными, каменными домами жилого назначения
Качество застройки в годах	1940 - 2018 года
Полнота застройки, %	100%
Этажность застройки	Одно-, двухэтажные здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные учреждения
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствует
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Объекты повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Освещение, асфальтированные проезжие дороги, остановки общественного транспорта автобус, маршрутное такси
Особенности экологии района	Удовлетворительная
Источник информации	Личный визуальный осмотр, опрос собственника
Территориально-климатическая зона	I территориальный пояс, 2 климатический район
Регион	Центральный экономический регион, Ивановская область
Общая характеристика об имущественных правах, обременениях объекта оценки:	
Вид права	Собственность
Ограничение (обременение права)	Аренда
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций (их наличие/отсутствие отследить не представляется возможным, вследствие отсутствия технической документации)	Не зарегистрировано
Собственник	Ивановская область
Правоустанавливающие документы	-
Общая характеристика о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях:	
Техническое состояние объекта, внешней отделки	Техническое состояние здания удовлетворительное: объекты, срок эксплуатации которых с даты реконструкции составил более 50 лет на дату оценки
Техническое состояние внутренней отделки	Есоном
Техническое состояние инженерных коммуникаций	Качество коммуникаций удовлетворительное - физический износ соответствует не более 30%
Ремонт	Текущий ремонт не требуется
Физический износ	До 30%
Функциональное устаревание	Отсутствует
Внешнее устаревание	Отсутствует

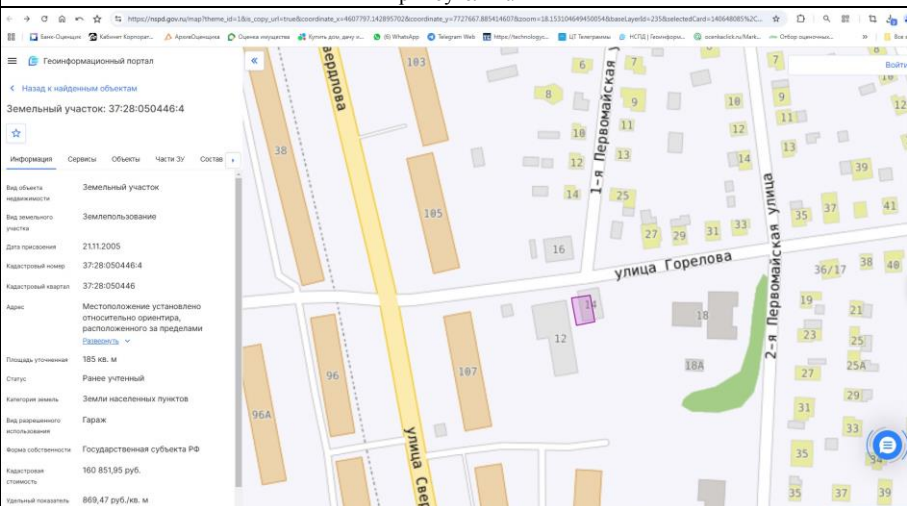
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая характеристика гаража:	
Кадастровый (или условный) номер	37:28:050446:32
Инвентарный номер	24:411:002:000042570;
Кадастровая стоимость, (руб)	1 483 957,67
Литера	Нет данных
Права на объект оценки	Право собственности
Число этажей	1
Группа капитальности	I
Период строительства или капитальной реконструкции	1969
Общая площадь по внутреннему обмеру/жилая/кухня, (м²)	153,9

Строительный объем, (м³)	Нет данных
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Год последнего текущего ремонта	Нет данных
Техническое состояние	Удовлетворительное
Ремонт	Текущий ремонт не требуется
Вид внутренней отделки	Эконом
Техническое состояние внутренней отделки	Удовлетворительное
Ремонт	Текущий ремонт требуется
Наличие парковки	Имеется
Вход в помещения	С улицы
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
Конструктивная схема:	
Наличие подвала	Отсутствует
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Чердачные перекрытия	Совмещенные с перекрытием
Междуэтажные перекрытия	Отсутствуют
Надподвальные перекрытия	Железобетонные
Крыша	Совмещенная с перекрытием
Кровля	Мягкая
Полы	Бетонные
Заполнение оконных проемов	Деревянные
Заполнение дверных проемов	Двери: наружные металлические, распашные
Внутренние отделочные работы:	
Отделка стен	Окрашено
Отделка потолков	Окрашено
Инженерные коммуникации здания:	
Система централизованного или автономного отопления	Централизованное, от городской сети
Система холодного водоснабжения	Централизованное, от городской сети
Система горячего водоснабжения	Отсутствует
Система канализации	Отсутствует
Система вентиляции	Имеется
Система газоснабжения	Отсутствует
Система электроснабжения	Тип проводки открытая
Радио	Отсутствует
Телефон	Отсутствует
Телевиденье	ТВ - антенна
Шахта лифта, лифт	Отсутствует
Мусоропровод	Отсутствует
Прочие работы:	
Отделка фасада	Без отделки
Балконы, лоджии	Отсутствуют
Лестницы, пролеты	Отсутствуют
Остальное – отмостки, крыльцо, козырьки	Имеются

**КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ,
ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ
СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Общая характеристика земельного участка кадастровый номер:	
Фактическая площадь земельного участка, (м²)	185
Зарегистрированная площадь земельного участка, (м²)	185
Кадастровый номер	37:28:050446:4
Кадастровая стоимость, (руб) ¹	160 851,95
Балансовая стоимость, (руб)	Сведения отсутствуют
Адрес местоположения	РФ, Ивановская область, город Шуя, ул. Горелова, д.14
Границы и соседство	Земельный участок ограничен с севера, с востока, с юга, с запада земельными участками с жилыми домами
Категория земель	Собственность
Вид права	Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования, назначение	Гараж
Текущее использование	Гараж
Сведения об ограничениях права на объект недвижимости	Нет данных
Форма	Прямоугольная
Схема участка ²	
Топография, ландшафт	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают
Состояние участка	Участок занят гаражом
Описание территории участка (наличие деревьев (лесные/декоративные/плодовые), газон, ландшафтный дизайн, освещение)	На участке расположен газон и кустарник
Технические условия: инженерные коммуникации и специальные конструкции	Коммуникации на участке отсутствуют
Площадь земли под зданиями и сооружениями, (га)	Сведения отсутствуют
Площадь свободной земли, (га)	Сведения отсутствуют
Неблагоприятные условия окружающей среды	Отсутствуют
Транспортная доступность участка	До 100 м до ближайшей автомагистрали

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая характеристика здания:	
Вид разрешенного использования, назначение	Гараж
Текущее использование	Используется как гараж
Сегмент рынка	Рынок производственно-складских зданий

Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимого имущества - это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т.е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

- К наивысшей стоимости земли, как свободной;
- К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наилучшем и наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наилучшем и наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового)

² <https://nspd.gov.ru/map>

больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Приведенное выше определение ННЭИ указывает на наличие двух основных типов ННЭИ. Первый тип - ННЭИ участка земли, как вакантного. Второй тип - ННЭИ объекта недвижимости, как улучшенного. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из этого же определения видно, что общим для них являются следующие критерии определения ННЭИ:

1. Юридическая (законодательная) разрешенность.
2. Физическая возможность.
3. Экономическая целесообразность.
4. Максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. ННЭИ отвечает всем этим критериям.

Юридическая (законодательная) разрешенность:

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое. Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

Физическая возможность:

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

Экономическая целесообразность:

По сути экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой его соответствие, адекватности сложившейся рыночной среде.

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.

- Темпы и направление роста (сокращения) общины.
- Размеры домашних хозяйств.
- Половозрастная структура населения.
- Этническая структура населения.
- Уровень доходов населения.

2. Факторы, влияющие на предложение.

- Количество конкурирующих объектов.
- Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

3. Основные характеристики конкурирующих объектов:

- Объемно-планировочное решение.
- Этажность.
- Эксплуатационная загруженность.
- Дифференцированность использования.
- Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
- Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.

4. Выбор целевого рынка.

- Определение круга потенциальных пользователей объекта.
- Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования.

Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:

- Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
- Качество предлагаемых площадей.
- Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.

Максимальная эффективность (доходность):

Итоговым критерием ННЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом.

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием (строением) и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом.

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации.

Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшение. ННЭИ будет вариант максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа ННЭИ земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается ННЭИ. Однако по нашему мнению в некоторых ситуациях в рамках анализа ННЭИ недвижимости как улучшенной существует неиспользуемый потенциал максимизации ее стоимости. Это относится прежде всего к эксплуатационно недозагруженной недвижимости, ННЭИ которой может быть достигнута путем ее многофункционального использования. Такое использование наиболее характерно для объектов недвижимости, находящихся на стадии зрелости или упадка жизненного цикла. Этим стадиям, как правило, присуще дифференциальное и селективное использование соответственно. При этом анализ ННЭИ недвижимости как улучшенной проводится путем покомпонентного анализа площадей.

Поскольку в данном случае объектом оценки является гараж и земельный участок, то наилучшим использованием принимаем использование его в текущем состоянии без рассмотрения других вариантов.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Отсутствуют.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Документы и источники информации, используемых при проведении оценки:

1. Информационные материалы Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).
2. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р) / Госгражданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
3. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р)/Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР (Госкомархитектуры), Утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312.

4. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек».
5. «Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» № ВГ – 21-Д».
6. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 года «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов».
7. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ январь 2019 год, выпуск №106, итоги за IV квартал 2018 года.
8. Журнал «Регистр оценщиков» - ИП Бабенко Р.В. №4, 2010 года.
9. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том 4. Жилая недвижимость.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год.
10. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год.
11. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год.
12. Рекламно-информационные еженедельники «Из первых рук», «Частник» (сайты: www.chastnik.ru); данные агентств недвижимости города Иваново, данные интернет сайтов: https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast.

Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
9. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611).
10. Свод стандартов оценки Русского общества оценщиков ССО РОО 2022.
11. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2е изд., перераб. и доп. М., 2010. 560 с.
12. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. М.: КНОРУС, 2007.
13. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости». Пятое издание. Академия оценки, М. 1995.
14. Рудгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.
15. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: Технобалт, 1995.
16. Оценка недвижимости. 11-е изд. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л. Артеменкова. 2-е изд., испр. и доп. М., 2007. 944 с.
17. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости М.2009. – 432 с.
18. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К., Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. М, 2014. 752 с.
19. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: Сборник задач. Учеб. пособие / Под ред. М.А. Федотовой. М., 2010. - 272 с.
20. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. 2014. – 384 с.
21. Ардзинов В.Д., Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости. М, 2013. - 256 с.
22. Александров В.Т. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве. М, 2012. - 582с.
23. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент. Учеб. Пособие. Ростов н/Д. 2013. – 382 с.

Перечень документов использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-69328727 от 21.05.2026 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-70750667 от 25.05.2026 г.

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

АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА 2025 Г.³

1. На неделе с 22 по 28 июля 2025 года цены снизились (-0,05% н/н).

2. В В сегменте продовольственных товаров снижение цен продолжилось (-0,24% н/н). Удешевление плодоовощной продукции ускорилось до -4,1% н/н. Продолжают дешеветь картофель (-9,7% н/н), морковь (-6,5% н/н), лук (-5,2% н/н), капуста (-7,4% н/н), огурцы (-1,7% н/н) и помидоры (-5,0% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции цены изменились на 0,09% н/н. Снизились цены на баранину (-0,4%). Цены на молочную продукцию, масло сливочное и масло подсолнечное не изменились. Сохранилось снижение цен на сахар (-0,3% н/н) и яйца (-1,1% н/н), макароны и крупы подешевели на -0,2%.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен снизились до 0,01% н/н. Возобновилось снижение цен на новые легковые автомобили (-0,2% н/н): дешевеют иномарки (-0,3% н/н), на отечественные автомобили цены стабильны две недели подряд. Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (до -0,5% н/н), продолжилось – на одежду. Цены на строительные материалы изменились на 0,04% н/н. Замедлился рост цен на медикаменты (до 0,1% н/н). На бензин темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,3% н/н), на дизельное топливо динамика цен составила 0,05% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 22 по 28 июля темпы роста цен составили 0,15% н/н. Снизились цены на услуги гостиниц (-0,2% н/н), сохранилось снижение цен на услуги санаториев (-0,4% н/н). На бытовые услуги цены изменились на 0,2% н/н. На услуги по восстановлению зуба пломбой динамика цен составила 0,3% н/н. 1 Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги. РЕЗЮМЕ 2 30 июля 2025 года Мировые рынки

5. В период с 22 по 28 июля на мировых рынках продовольствия отмечалась разнонаправленная динамика цен: в диапазоне от -3,0% до +1,6% (от -4,0% до +2,3% недель ранее). В годовом выражении в июле продовольственные товары подорожали на 4,7% г/г. На отчетной неделе по сравнению с прошлой неделей отмечается снижение цен на пшеницу в США (-2,0%) и во Франции (-3,0%), кукурузу (-1,3%), соевые бобы (-1,6%), при этом стоимость соевого масла (+1,1%), говядины (+1,6%) и свинины (+0,7%) продолжила расти. После снижения недель ранее подорожали белый сахар (+0,6%) и сахар-сырец (+0,9%). Цены на пальмовое масло стабилизировались.

6. На мировом рынке удобрений сохранился рост цен. Стоимость удобрений в среднем увеличилась на 3,5% (+1,4% недель ранее) на фоне удорожания как смешанных (+3,6%), так и азотных (+3,4%) удобрений. В годовом выражении в июле удобрения подорожали на 38,9% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены сократились на 1,4% (+2,1% на прошлой неделе) на фоне снижения стоимости железной руды (-4,9%), металлопроката (-0,4%) и металлолома (-0,3%). Цены на арматуру не изменились. В годовом выражении в июле черные металлы подешевели на 8,3% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на 1,3% (+2,4% недель ранее) в связи с уменьшением стоимости алюминия (-0,9%), меди (-1,2%) и никеля (-1,8%). В годовом выражении в июле цены на цветные металлы выросли на 0,8% г/г.

ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Обзор социально-экономической обстановки в РФ июнь 2025 г. 4

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в июне 2025 года.

3

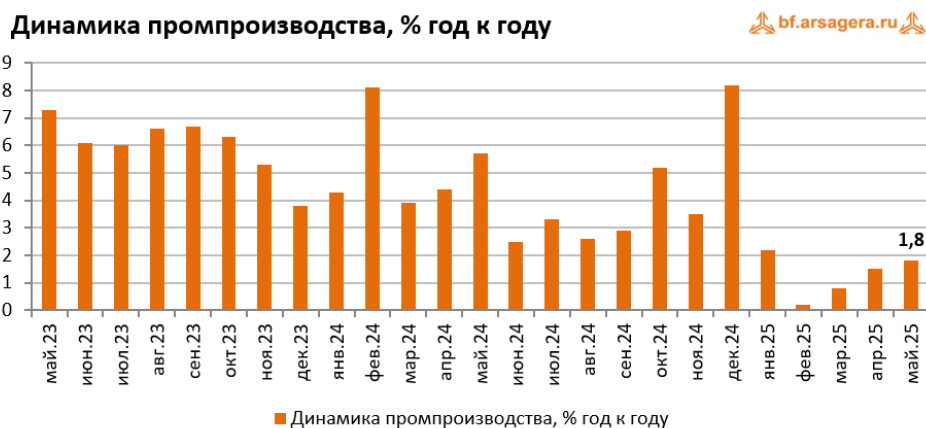
<https://www.economy.gov.ru/material/file/8163d5a1550122ffd260d18427a3f3b1/O%20tekushej%20cenovoj%20situacii.%2030%20iyulya%2025%20goda.pdf>

⁴<https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiun-2025>

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило о замедлении роста ВВП страны в годовом выражении в мае 2025 года до 1,2% после увеличения на 1,9% в апреле. За январь-май 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,5%. При этом в своем базовом сценарии Минэкономразвития ожидает роста ВВП по итогам 2025 года на уровне 2,5%, в то время как прогноз Банка России более консервативный – 1-2%. Отметим, что глава регулятора на брифинге 6 июня сделала заявление о том, что пока динамика ВВП складывается ближе к нижней границе прогноза ЦБ.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в мае 2025 года рост промышленного производства составил 1,8% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 1,5% месяцем ранее. По итогам января-мая 2025 года промпроизводство выросло на 1,3%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что падение в секторе «Добыча полезных ископаемых» в мае ускорилось до 1,1% после 1,0% месяцем ранее. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска ускорился до 4,0% после 3,0% в апреле. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь апрельский рост выпуска на 2,3% перешел к снижению на 0,8%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, снижение выпуска в апреле на 3,3% замедлилось до 1,6% в мае.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Февраль'25	-4,9	+3,2	-3,0	-1,8
Март'25	-4,1	+4,0	-2,1	-1,4
Апрель'25	-1,0	+3,0	+2,3	-3,3
Май'25	-1,1	+4,0	-0,8	-1,6
Январь-май'25	-2,7	+4,2	-2,4	-1,1

Таким образом, ускорение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в мае 2025 года по сравнению с апрелем было обусловлено улучшением динамики в сегментах Обрабатывающие производства (ускорение темпов роста) и Водоснабжение (замедление темпов падения). Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

bf.arsagera.ru		Январь-май 2025	Май 2025 / Май 2024	Январь-май 2025 / Январь-май 2024
Вид продукции				
Добыча угля, млн тонн		182,0	-2,7%	+1,4%
Природный газ, млрд м3		246,0	+0,3%	-3,1%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн		14,2	-5,5%	-4,8%
Мясо скота, млн тонн		1,5	+0,1%	-1,4%
Мясо домашней птицы, млн тонн		2,2	+3,9%	+2,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн		1,8	-10,5%	-2,7%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук		95,2	+8,0%	-2,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.		31,0	+11,8%	+31,6%
Кирпич керамический, млн усл. ед.		2 071	-6,4%	-4,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3		9,6	-19,2%	-13,5%
Цемент, млн тонн		21,7	-10,7%	-6,7%
Бетон товарный, млн м3		22,6	-6,9%	-3,4%
Прокат готовый, млн тонн		24,3	-6,9%	-5,8%
Трубы стальные, млн тонн		5,0	-8,8%	-6,4%
Автомобили легковые, тыс. штук		281	-18,5%	+4,0%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук		58,5	-32,0%	-20,1%

В добывающем секторе в мае отметим переход к сокращению объемов добычи угля (на 2,7% после увеличения на 0,7% в апреле) и замедление темпов роста природного газа (до символических 0,3% после увеличения на 3,8% месяцем ранее). В то же время темпы снижения производства СПГ в мае несколько замедлились (-5,5% после -6,0% в апреле). По итогам января-мая 2025 года рост наблюдается лишь у добычи угля (+1,4% после роста на 2,4% за январь-апрель) при снижении добычи газа (-3,1%) и производства СПГ (-4,8%). В продовольственном сегменте динамика выпуска в мае оставалась разнонаправленной: так, производство мяса скота увеличилось на символические 0,1%, в то время как выпуск мяса домашней птицы прибавил 3,9%, а производство рыбной продукции снизилось на 10,5%. По итогам пяти месяцев выпуск мяса скота снизился на 1,4%, мяса птицы – увеличился на 2,2%, а производство рыбной продукции сократилось на 2,7%. В легкой промышленности отметим переход к росту производства трикотажных изделий (+8,0% после снижения на 6,3% в апреле) и продолжение роста пошива спецодежды (по сравнению с маем 2024 года выпуск вырос на 11,8%, к январю-маю 2024 года: +31,6%). Динамика выпуска стройматериалов вновь оказалась отрицательной, как и в апреле, причем объемы производства снизились с темпом от 6% до 19%. Наиболее сильное падение произошло с объемами строительных блоков (-19,2%), при этом за январь-май 2025 года снижение составило 13,5%. Выпуск цемента показал снижение на 10,7% (с начала года: -6,7%), производство кирпичей снизилось на 6,4% (за январь-май: -4,3%). Вместе с этим выпуск бетона сократился на 6,9% (с начала года: -3,4%). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката в мае снизилось на 6,9% (за 5 месяцев: -5,8%), а выпуск стальных труб сократился на 8,8% (-6,4% с начала года). Динамика выпуска в автомобилестроении в мае стала отрицательной после разнонаправленной ситуации месяцем ранее. Так, производство легковых автомобилей снизилось на 18,5% после роста на 11,3% месяцем ранее. В то же самое время выпуск грузовых автотранспортных средств упал на 32,0% (-22,4% в апреле). При этом за январь-май 2025 года производство легковых авто увеличилось на 4%, а выпуск грузовых средств показывает снижение на 20,1%.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2025 года только в начале июля. Этот показатель составил 9,83 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 9,97 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 1,4% (для сравнения, за I квартал 2025 года сальдированная прибыль увеличилась к соответствующему периоду 2024 года на 4,2%).

bf.arsagera.ru		Январь-апрель 2025 г.	Справочно: Январь-апрель 2024 г.
Показатель			
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.		+9 832,6	+9 968,4
Доля убыточных предприятий		31,4%	29,9%

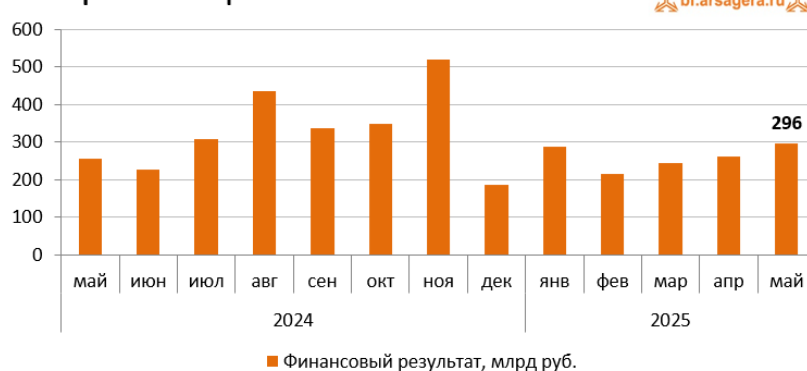
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 31,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	млрд руб.	Январь-апрель 2025 г. / Январь-апрель 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+310,0	+19,7%
Добыча полезных ископаемых	+1 324,5	-47,7%
Обрабатывающие производства	+3 302,9	+2,1%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+760,4	+21,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+644,7	+27,1%
Водоснабжение	+14,8	-50,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 003,5	+72,5%
Строительство	234,0	+20,1%
Транспортировка и хранение	+721,3	+10,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-4,5	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-21,4	-
Информация и связь	+239,0	+12,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+33,2	+8,6%

По итогам января-апреля 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточными оказались секторы Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -21,4 млрд руб., а также Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (-4,5 млрд руб.). Что касается динамики финреза по отраслям, то она осталась преимущественно положительной. Из представленных отраслей ухудшило свое положение Добыча полезных ископаемых, где падение сальдированного финреза ускорилось с 37,6% за I квартал до 47,7% за четыре месяца (до 1 324,5 млрд руб.). Вместе с этим, отметим замедление темпов обвала в Водоснабжении с 87,5% за январь-март до 50,5%. Вероятно, для сегмента апрель оказался прибыльным, так как после положительного финреза в 1,8 млрд руб. за I квартал, по итогам января-апреля сальдированная прибыль составила уже 14,8 млрд руб. Также обратим внимание на переход сальдированной прибыли Строительства к росту в апреле (положительный финрез вырос по итогам четырех месяцев на 20,1% до 234 млрд руб. после снижения на 32,9% за I квартал 2025 года. В остальном, в Обрабатывающих производствах финрез в январе-апреле увеличился на 2,1% до 3 302,9 млрд руб., однако здесь произошло ухудшение динамики по сравнению с I кварталом, когда рост финреза составил 7,6%. Наиболее сильный рост в относительном выражении показала Оптовая, розничная торговля и ремонт (рост на 72,5% до 1 003,5 млрд руб.). Сегмент Обеспечение электроэнергией, газом и паром значительно ускорил темпы роста своего финреза: по итогам четырех месяцев он увеличился на 21,2% до 760,4 млрд руб. (+1,6% в I квартале). При этом его подсегмент, Производство, передача и распределение электроэнергии после роста на 4,1% в январе-марте, вырос за четыре месяца на 27,1% до 644,7 млрд руб.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в мае 2025 года составила 296 млрд руб., что на 13% выше результата апреля в 261 млрд руб. По пояснениям ЦБ, рост прибыли обеспечило сокращение отчислений в резервы, объем которых снизился на 75 млрд руб. или 33%. Кроме того, регулятор сообщает об уменьшении операционных расходов, главным образом - на персонал. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она оказалась на 16,1% выше, чем в мае 2024 года (255 млрд руб.). По итогам января-мая 2025 года прибыль банковского сектора составила 1,30 трлн руб. по сравнению с 1,46 трлн руб. в аналогичном периоде предыдущего года (-10,8%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка за январь-май 2025 года составила 682,9 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций мая указал, что корпоративное кредитование росло сдержанно. Так, требования к компаниям с учетом корпоративных облигаций увеличились на 0,4 трлн руб. (+0,4%) после роста на 1,0 трлн руб. (+1,1%) месяцем ранее. С начала года прирост составил 1,3 трлн руб. (+1,5%). По пояснениям регулятора, в основном увеличивались корпоративные кредиты, причем более половины прироста пришлось на валютные кредиты, которые выдавались компаниями-экспортерам. По состоянию на 1 июня объем портфеля корпоративных кредитов составил 86,0 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в мае их объем увеличился на умеренные 0,3% после 0,4% месяцем ранее. Объем выдач ипотеки по сравнению с апрелем практически не изменился (287 млрд руб. после 290 млрд руб.). При этом основной объем кредитов по-прежнему выдавался в рамках госпрограмм (248 млрд руб. после 249 млрд руб. месяцем ранее). В то же время выдачи рыночной ипотеки по-прежнему оставались на низком уровне (около 40 млрд руб. после 41 млрд руб.) на фоне высоких ставок. ЦБ поясняет, что в конце мая средняя ставка по рыночным программам составляла 26,8%. По состоянию на 1 июня 2025 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 20,3 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в мае оно прекратило сокращаться, показав околонулевую динамику после снижения на 0,7% месяцем ранее. На годовом окне прирост портфеля замедлился до 1,0% с 3,1%. При этом выдачи кредитов наличными продолжил сокращаться на фоне высоких ставок и жесткой макропруденциальной политики, обязывающей банки очень критично подходить к выбору заемщиков. По состоянию на 1 июня объем портфеля потребительских кредитов составил 13,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июне 2025 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,03-0,07%. За весь месяц рост цен составил 0,20% (в июне прошлого года инфляция составила 0,74%) после 0,43% в мае. С начала 2025 года цены увеличились на 3,77%. В годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция составила 9,40%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 9,88% на начало июня.

Динамика инфляции по месяцам в 2024-2025 гг.

Месяц	2025	2024
Март	0,65%	0,39%
Апрель	0,40%	0,50%
Май	0,43%	0,74%
Июнь	0,20%	0,64%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июне 2025 года среднее значение курса рубля укрепилось до 78,7 руб. после 80,2 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара закрепился на отметке 78,5 руб. после 78,6 руб. на конец мая. Укрепление среднего курса рубля в июне может объясняться ростом цен на нефть на фоне ближневосточного конфликта, разгоревшегося в середине месяца. Так, средняя цена на нефть по итогам июня выросла на 10,8% до 71,4 долл. за баррель. Кроме того, крепкий курс рубля может поддерживать продолжение проведения жесткой денежно-кредитной политики Банка России. Регулятор поясняет, что положительная динамика рубля относительно доллара наблюдается седьмой месяц подряд на фоне высокой привлекательности долговых и процентных российских активов для граждан и компаний в условиях жесткой

денежно-кредитной политики. По данным ЦБ, спрос на валюту со стороны юридических лиц – клиентов банков на внутреннем рынке достиг минимума за последний год. При этом объем чистых продаж валюты со стороны крупнейших экспортеров вырос на 3% относительно предыдущего месяца. Спрос физических лиц на валюту на биржевом и внебиржевом рынках снизился. С начала года они приобрели валюты на 464 млрд руб., что в 2 раза меньше, чем за аналогичный период 2024 года

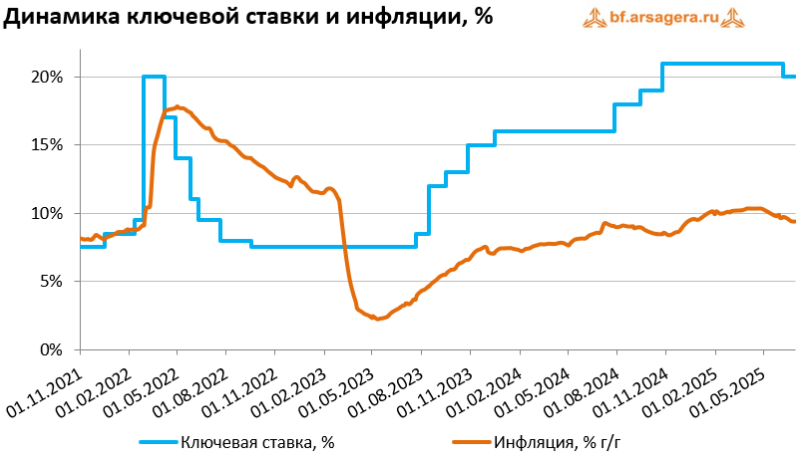
Динамика официального курса доллара США в 2025 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Февраль'25	98,0	87,7	92,7
Март'25	87,7	83,7	86,0
Апрель'25	83,7	81,6	83,4
Май'25	81,6	78,6	80,2
Июнь'25	78,6	78,5	78,7

Отметим, что 6 июня состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого регулятор снизил ключевую ставку на 100 б.п. до уровня 20,0% годовых. В заявлении по итогам заседания было отмечено, что текущее инфляционное давление продолжает снижаться. Эффекты жесткой денежно-кредитной политики, в том числе через укрепление рубля, особенно сильно отражаются в снижении роста цен на непродовольственные товары. В продовольственных товарах и услугах инфляционное давление пока остается высоким. Внутренний спрос по-прежнему опережает возможности расширения предложения товаров и услуг, а российская экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста. Банк России будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 году. Это по-прежнему означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. При этом регулятор оставил нейтральный сигнал по изменению ставки на будущее, заявив, что дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января-мая 2025 года уже в июле.

Показатель	Справочно:		
	Январь-май 2025 г.	Январь-май 2024 г.	Изменение
 Счет текущих операций	24,3	37,2	-34,7%
Торговый баланс	47,9	59,1	-19,0%
Баланс услуг	-15,8	-12,5	+26,4%
Баланс первичных и вторичных доходов	-7,7	-9,4	-18,1%
	1.06.25	1.06.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	680,379	599,040	+13,6%

По данным ЦБ, сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе-мае 2025 года сформировалось положительным, в размере \$24,3 млрд, в то время как годом ранее профицит счета текущих

операций составил \$37,2 млрд (-34,7%). Снижение было обусловлено сокращением положительного сальдо торгового баланса и расширения совокупного дефицита баланса услуг и первичных и вторичных доходов. Профицит торгового баланса составил \$47,9 млрд, снизившись на 19,0% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее как за счет снижения экспорта, так и увеличения импорта. Что касается дефицита баланса услуг, то он составил \$15,8 млрд, увеличившись на 26,4% по сравнению со значением в соответствующем периоде годом ранее (-\$12,5 млрд) в основном за счет увеличения импорта услуг, в том числе услуг по статье «Поездки». Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, отметим, что его отрицательное сальдо сократилось на 18,1% до \$7,7 млрд. Это было связано как с уменьшением суммы прибыли, реинвестированной иностранными инвесторами, так и со снижением начисленных в пользу нерезидентов дивидендов.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало июня на годовом окне вырос на 13,6% до \$680,4 млрд.

КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2025 ГОДА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ⁵

2025 год стал особенным для российского рынка недвижимости.

Главное событие года, конечно, — окончание массовой льготной ипотеки, которая за четыре года сделала жильё абсолютно недоступным для людей.

Цены на квартиры «распухли» так, что теперь точно без кредита к ним не подступишься. Но это ещё полбеды. Вторая горестная половина заключается в запредельно высоких ставках по рыночной ипотеке. Ещё чуть-чуть, и проценты достигнут 30% годовых.

Что происходило с рынком недвижимости и ипотеки в 2024 году, что будет с ценами на недвижимость в 2025 году — в обзоре «Выберу.ру».

Сворачивание льготных ипотек.

Повышение ставок по рыночной ипотеке.

А цены и не собираются снижаться.

Запрет на малогабаритные квартиры.

Конец массовой льготной ипотеки.

Долгих три года Центробанку пришлось убеждать правительство, что антикризисная мера вроде льготной ипотеки для всех не должна действовать долго.

Полгода, максимум год. Наконец-то решение было принято — с 1 июля 2024 года программа канула в Лету. Но отнюдь не потому, что из-за льготной ипотеки слишком сильно выросли цены, а новостройки по стоимости на 40% опередили «вторичку».

Скорее всего, волевое решение, несмотря на давление Минстроя, приняли из-за чересчур выросших расходов бюджета на фоне увеличения рыночных ставок. Иначе как объяснить, что попутно правительство урезало другие льготные программы — семейную ипотеку, IT-ипотеку.

Обсуждалось также сокращение сельской ипотеки. Все льготные ипотечные программы не зря называют субсидируемыми. Банки выдают нам кредиты по низким ставкам, а разницу между ними и рыночным уровнем оплачивает государство — субсидией.

Чем выше рыночные ставки, тем больше приходится Минфину платить. Повышение ставок по ипотеке. Ещё одно событие, вернее, череда событий, которая влияет на рынок недвижимости — последовательное повышение ключевой ставки, из-за которого растут проценты по жилищным кредитам. А «благодаря» последнему решению ЦБ могут улететь в космос. Но обо всём по порядку.

С декабря 2023 года Банк России трижды поднимал «ключ» — до 16%, до 18%, до 19%. Практически ни у кого нет сомнений, что это не последнее ужесточение денежно-кредитной политики. Прогнозируют и 20%, и даже 22%. Повышение «ключа» вызвало подъём ставок по жилищным кредитам. Причём смотреть на средневзвешенные ипотечные проценты, рассчитываемые ЦБ, бессмысленно. Реальную картину портят субсидируемые правительством займы.

Например, по данным Банка России, на 1 августа 2024 года средняя ипотечная ставка составляла 10,22%, на 1 сентября 2024 года — 9,32%. Для сравнения: в августе минимальная ставка по жилищному кредиту в Сбербанке составляла 20% годовых. Поэтому отслеживать реальные ставки лучше с помощью сервиса «Выберу.ру» с названием «Ипотека».

Данные ЦБ об ипотечном кредитовании в 2024 году. Фото: cbr.ru В октябре ЦБ пошёл дальше. Он разрешил банкам не соблюдать закон о максимальных ставках по ипотеке. В результате проценты подскочили до 26% годовых. И, надо полагать, это ещё не предел. К тому же Банк России заикнулся о том, что неплохо было бы снять ограничения по ипотечным ставкам навсегда.

Так регулятор решил бороться с тем, что кредитные организации требуют с застройщиков комиссии за выдачу ипотеки на покупку их жилья, а те включают дополнительную нагрузку в стоимость квартир. В

⁵ Источник информации: https://www.vbr.ru/banki/help/mortgage/itogi-rinka-nedvijimosti-2024/?ysclid=m2qgldu2m4324362832&utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F

результате заёмщики покупают недвижимость по завышенным ценам. Правда, людям от такого решения ЦБ ни холодно, ни жарко.

Так или иначе приходится переплачивать за квартиры.

После того, как Банк России в декабре 2023 года повысил ключевую ставку до 16%, а вслед поднялись проценты по ипотеке, эксперты пророчили снижение цен на недвижимость. Так, Сбербанк прогнозировал возврат стоимости жилья на уровень 2022 года, то есть снижение на 12–13%. Но прогноз не оправдался. Не повлияла на рынок и отмена массовой льготной ипотеки и сокращение других субсидируемых программ.

По данным портала «Мир квартир», с начала 2024 года цены на новостройки в среднем по стране выросли на 6,3%, метр строящегося жилья — на 7,8%. Из 70-ти исследованных городов только в 10-ти жильё подешевело. Сильнее всего в Махачкале (–18,8%), Грозном (–16%), Архангельске (–7,3%), Орле (–4,5%) и Астрахани (–3,6%). «Вторичка» подорожала в среднем на 4,6%, квадратный метр — на 6,4%.

Исключениями стали только Сургут, где квартиры подешевели на 0,4%, и Вологда, где стоимость жилья не изменилась. Данные за третий квартал, куда вошли два месяца без массовой льготной ипотеки, более оптимистичные, но только в сфере строящегося жилья.

Так, новостройки подорожали в среднем по России на 1%. Число городов, где цены снизились, увеличилось до 18-ти (с начала года — в 10-ти). На вторичном рынке ситуация в последние три месяца несильно изменилась. Рост цен был почти в два раза выше, чем по новостройкам — плюс 1,7%. Оправдываются опасения, что «вторичка» будет догонять первичное жильё. В частности, эксперт по рынку недвижимости Сочи Кирилл Флутков прогнозирует вторичному жилью «значительный рост» в ближайшее время.

Кирилл Флутков Эксперт по рынку недвижимости Сочи Комментарий эксперта: С точки зрения рыночной динамики, я бы отметил, что вторичный рынок в ближайшее время может показать значительный рост. В отличие от новостроек, которые продаются застройщиками по максимальной возможной цене, вторичное жильё иногда недооценено.

Запрет на малогабаритное жильё с 1 августа 2024 года в Москве, а с 1 января 2025 года в Подмосковье запрещено строить малогабаритные квартиры. Теперь минимальная площадь квартиры должна составлять не меньше 28 квадратных метров (касается в том числе студий), двухкомнатной — не меньше 44 квадратных метров. По мнению эксперта в сфере недвижимости Марии Тарасовой, это изменит структуру предложения на рынке жилья и аренды, а также предпочтения покупателей. Мария Тарасова Генеральный директор и основатель «Агентства недвижимости Марии Тарасовой»

Комментарий эксперта: Малогабаритные квартиры, которые пользовались огромным спросом среди инвесторов, больше не будут доступны, что отразится на структуре предложения и изменит предпочтения покупателей. С учётом того, что малогабаритные квартиры пользовались наибольшим спросом среди арендодателей, их исчезновение из новых проектов может привести к изменению структуры рынка аренды. Ипотека — наше всё К концу октября 2024 года можно сказать, что ипотека — всё.

Рыночные ставки по жилищным кредитам улетели в космос. Минимум — 26% годовых. Крайне сложно представить себе людей, готовых столько переплачивать за собственное жильё. Если взять среднюю по стране стоимость «однушки» в 5 млн рублей, то переплата по ипотеке будет в 4,25 раза больше, сигнализирует ипотечный калькулятор «Выберу.ру». Считали по следующим параметрам: сумма кредита — 4 млн рублей, первоначальный взнос — 1 млн рублей, срок — 20 лет, ставка — 26%. Единственный способ теперь купить жильё — взять ипотеку по льготной программе. Но доступ к семейной ипотеке урезали, к ИТ-ипотеке — тоже. Минсельхоз обсуждает также ужесточение условий по сельской ипотеке. Есть и другая проблема. В банках то и дело заканчиваются выделенные правительством деньги. Не учли власти то, что после отмены массовой льготной ипотеки население переключится на другие программы. Но если вам повезло — проходите по условиям, а в банке остались деньги на выдачу льготной ипотеки, то это ещё не значит, что вы станете счастливым обладателем собственного жилья. Банк может отказать в выдаче кредита из-за несоответствия требованиям Центробанка. С 1 марта 2024 года банки вынуждены создавать дополнительные резервы по ипотечным кредитам, если они выданы на следующих условиях: Новостройки — первоначальный взнос меньше 30%, долговая нагрузка заёмщика с учётом жилищного кредита выше 70% (отношение расходов по всем кредитам к доходам). Вторичное жильё — первоначальный взнос меньше 30%, долговая нагрузка заёмщика с учётом жилищного кредита выше 50%. Это не значит, что банки совсем не выдают ипотеку с первоначальным взносом 20%. Но будьте готовы к отказу, если не соответствуете требованиям ЦБ или у банка нет лишних денег, чтобы создавать дополнительные резервы. Насколько сократится рынок ипотеки в 2024 году Глава Сбербанка Герман Греф считает, что из-за сворачивания льготных программ и высоких ставок рынок ипотеки в 2024 году сократится на 40% по сравнению с 2023 годом. Данные ЦБ на 1 сентября 2024 года подтверждают пророчество Грефа. В июле 2024 года выдача ипотеки рухнула на 45% год к году, до 356 млрд рублей (647 млрд рублей в июле 2023 года). В августе падение ускорилось — минус 56% (375 млрд против 849 млрд рублей). Наибольший вклад в падение внесла льготная ипотека. Если в июле 2023 года было выдано субсидируемых кредитов на 355 млрд рублей, то в июле 2024 года — на 185 млрд рублей. В августе 2023 и 2024 годов — на 503 млрд и 196 млрд рублей соответственно. С начала 2024 года выдача ипотеки сократилась на 21%, до 3,6 трлн рублей. Льготной

ипотеки выдано, наоборот, больше, чем в прошлом году на 8%. За восемь месяцев 2023 года — на 2,3 трлн рублей, за восемь месяцев 2024 года — на 2,6 трлн рублей. Но по итогам всего года будет снижение, потому что данные за восемь месяцев включают в себя всего два месяца субсидированной ипотеки без массовой программы и июнь, в котором был поставлен рекорд. Перед окончанием ипотеки под 8% годовых банки выдали кредитов на 677 млрд рублей. Имея на руках данные об объемах всех выданных ипотечных кредитов и льготных, несложно подсчитать долю последних в общей структуре. Так, в августе 2023 года на льготную ипотеку приходилось 59%, в августе 2024 года — 52%. После отмены массовой льготной ипотеки доля субсидируемых программ в структуре должна была просесть сильнее. Однако этому мешают высокие процентные ставки по рыночным жилищным кредитам. Выгодно ли покупать жильё ради инвестиций? Поскольку купить теперь квартиру архисложно, значит, рынок аренды должен пополниться потенциальными квартиросъёмщиками. Раз увеличился спрос, значит, должны вырасти цены на аренду. Действительно, арендное жильё несколько подорожало в последние месяцы. Но эксперты считают, что это временное явление, связанное с началом учебного года в вузах и колледжах. В целом рынок находится в стагнации, говорит руководитель проектов инвестиционной компании Garnet Екатерина Позднякова.

ЭКОНОМИКА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ⁶

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Март 2026г.	Январь-март 2026г.	Март 2026г. в % к		Январь-март 2026г. в % к январю-марту 2025г.	Справочно		
			марту 2025г.	февралю 2026г.		Март 2025г. в % к марту 2024г.	Январь-март 2025г. в % к январю-марту 2024г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	98,2	103,5	95,8	х	х	х
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	956,3	4561,9	25,1	76,1	52,8	361,1	167,5	153,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	44,0	129,9	66,5	138,0	57,5	217,7	98,1	186,8
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн т-км	11,0	29,9	72,2	106,9	73,8	108,1	119,2	112,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	32105,4	88915,2	113,4	115,0	111,2	107,7	110,4	105,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	7632,7	21808,5	104,4	103,3	104,6	104,8	103,8	102,5 ³⁾
Индекс потребительских цен	х	х	105,3	100,3	102,5 ⁴⁾	111,5	100,8	104,1 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾	х	х	102,7	99,4	99,6 ⁴⁾	111,7	100,0	97,9 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{6,7)}								
номинальная, рублей	58858,8	59141,3	113,8 ⁸⁾	99,0 ⁹⁾	114,4 ¹⁰⁾	113,7 ¹¹⁾	98,5 ¹²⁾	115,7 ¹³⁾
реальная	х	х	107,6 ⁸⁾	98,0 ⁹⁾	108,1 ¹⁰⁾	102,4 ¹¹⁾	97,5 ¹²⁾	104,4 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹⁴⁾	1,2	х	134,9 ⁸⁾	107,6 ⁹⁾	х	67,2 ¹¹⁾	97,8 ¹²⁾	х

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020г. №7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении оцененных с января 2026г. – в ценах базисного 2023г. В качестве весов с января 2026г. используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности базисного 2023г.

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

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

⁴⁾ Март к декабрю предыдущего года.

⁵⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

⁶⁾ Соответственно за февраль 2026г.

⁷⁾ Предварительные данные.

⁸⁾ Февраль 2026г. в процентах к февралю 2025г.

⁹⁾ Февраль 2026г. в процентах к январю 2026г.

¹⁰⁾ Январь-февраль 2026г. в процентах к январю-февралю 2025г.

¹¹⁾ Февраль 2025г. в процентах к февралю 2024г.

¹²⁾ Февраль 2025г. в процентах к январю 2025г.

¹³⁾ Январь-февраль 2025г. в процентах к январю-февралю 2024г.

¹⁴⁾ На конец февраля

⁶ <https://1000inf.ru/pr-29072025-1.docx>

II. ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

	в действующих ценах	
	<i>Январь-март 2026г. млн рублей</i>	<i>Январь-март 2026г. в % к январю-марту 2025г.</i>
Всего	265521,7	103,9
из них:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4853,6	105,6
в том числе:		
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	4241,9	105,7
лесоводство и лесозаготовки	611,7	104,7
рыболовство и рыбоводство	-	-
добыча полезных ископаемых	276,5	69,4
из нее:		
добыча прочих полезных ископаемых	276,5	69,4
обрабатывающие производства	87856,8	98,7
из них:		
производство пищевых продуктов	4287,7	103,6
производство напитков	2621,5	138,9
производство табачных изделий	-	-
производство текстильных изделий	38782,3	106,7
производство одежды	8482,8	141,8
производство кожи и изделий из кожи	31,5	89,4
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	3302,7	96,0
производство бумаги и бумажных изделий	230,3	118,4
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1693,7	103,6
производство кокса и нефтепродуктов	-	-
производство химических веществ и химических продуктов	2777,4	100,3
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	545,9	123,6
производство резиновых и пластмассовых изделий	2354,8	85,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1927,6	126,6
производство металлургическое	3173,9	56,1
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	2987,5	80,1

	<i>Январь-март 2026г. млн рублей</i>	<i>Январь-март 2026г. в % к январю-марту 2025г.</i>
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	3001,9	63,2
производство электрического оборудования	917,0	70,3
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	5288,0	81,5
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	646,9	69,1
производство прочих транспортных средств и оборудования	11,2	134,4
производство мебели	3097,7	95,3
производство прочих готовых изделий	618,6	114,0
ремонт и монтаж машин и оборудования	1075,9	92,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	24997,4	121,2
в том числе:		
производство, передача и распределение электроэнергии	10685,3	114,9
производство и распределение газообразного топлива	7241,4	128,9
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	7070,7	123,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2707,8	104,7
строительство	10867,8	100,4
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	92717,5	90,7
в том числе:		
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	5274,7	70,2
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	49817,4	83,0
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	37625,5	108,7
транспортировка и хранение	19883,4	321,7
в том числе:		
деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	3840,0	85,2
в том числе:		
деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские перевозки	...	...
деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки	1286,1	106,5
деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	762,6	109,6
деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	1785,0	68,8

«

	<i>Январь-март 2026г. млн рублей</i>	<i>Январь-март 2026г. в % к январю-марту 2025г.</i>
деятельность трубопроводного транспорта	... ¹⁾	... ¹⁾
деятельность водного транспорта	26,8	52,6
складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	15638,7	1228,4
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	377,9	108,9
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	2143,3	112,8
в том числе:		
деятельность по предоставлению мест для временного проживания	407,6	221,7
деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков	1735,7	101,1
деятельность в области информации и связи	4177,4	116,9
из нее:		
деятельность издательская	59,9	120,9
деятельность в сфере телекоммуникаций	2743,1	116,4
разработка компьютерного программного обеспечения, консультационные услуги в данной области и другие сопутствующие услуги	1051,3	125,8
деятельность в области информационных технологий	212,9	96,6
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	4675,8	112,9
деятельность профессиональная, научная и техническая	3386,7	106,9
из нее научные исследования и разработки	182,6	77,0
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2135,8	95,3
образование	1057,6	115,1
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	2705,5	123,1
из нее деятельность в области здравоохранения	2538,6	123,7
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	449,1	121,6

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

Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- Объекты недвижимости;
- Субъекты рынка;
- Процессы функционирования рынка;
- Механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населённых пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жильё (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи, автосервисы;
 - склады, складские помещения.
4. Недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса.

Виды жилой недвижимости:

- квартиры;
- комнаты;
- индивидуальные жилые дома;
- кондоминиум;
- таунхаусы;
- загородное жилье (дача).

Оценщики недвижимости изучают географические, социально-экономические характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объектом оценки является жилая недвижимость – гараж, пригодный к использованию. Таким образом, в рамках настоящего Отчета рассматривается рынок гаражей Ивановской области.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки

На дату оценки стоимость 1 кв.м. гаража с земельными участками схожих с объектом оценки⁷ имеет диапазон: 12 893 – 31 519 руб.

Стоимость во многом зависит от технического состояния помещения, площади и пр.

Средняя стоимость 1 кв.м. (в том числе земельный участок) составляет 17 295⁸ руб. Стоит отметить, что количество предложений на рынке позволяет охарактеризовать его как активный. В таблице ниже приведена выборка действующих предложений объектов-аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица. Предложения к продаже гаражей аналогичных оцениваемой на дату оценки

Местоположение объекта	Цена предложения, руб.	Площадь дома, кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Источник информации	Стоимость 1 кв.м. ЕОН, руб.
РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Третьего Интернационала, 38	11 000 000	349,0	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_349_m_8199234907?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBvaW9vaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OiJhNFhvWXAwwUTB4clU4Q0xzJit91aLtwD8A	31 519

⁷ Для анализа использованы гаражи, аналогичные оцениваемому Объекту

⁸ Средние стоимости объектов указаны с учетом земельных участков, без учета корректировки на торг, таким образом итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки может выходить за рамки диапазонов минимального и максимального значения удельного показателя

				ААА	
РФ, Ивановская область, город Родники, ул. Марии Ульяновой, 9А	13 000 000	1000,0	-	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sd_am_proizvodstvennoe_zdanie_1000_kv.m_7882214611?context=H4sIAAAAAAAAAA wE A MD YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OiJMSVNIOHFsSmowVGhsSXltJt9o7bkaz8A AAA	13 000
РФ, Ивановская область, город Вичуга, ул. Н.П. Куликовой, 4А	6 500 000	410,0	-	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_410_m_7374724703?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OiJpOE1uMTM5akJzUGJwVnRsJit9qh0WCj8A AAA	15 854
РФ, Ивановская область, город Вичуга, ул. Н.П. Куликовой, 4А	13 000 000	1000,0	-	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_410_m_7374724703?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OiJpOE1uMTM5akJzUGJwVnRsJit9qh0WCj8A AAA	13 000
РФ, Ивановская область, Савинский р-н, Вознесенское сельское поселение, с. Польки, Центральная ул., 22	6 500 000	325,3	-	https://www.avito.ru/savino/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemelnyy_uchastok_pod_biznes_7908565173?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AM D YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OiJHQNlWMVhmNVJaYU83THB2Jit9AN1Bpz8AAA A A	19 982
РФ, Ивановская область, город Шуя, 1-я Нагорная ул., 4	8 900 000	690,3	-	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_690.3_m_8025_939945?context=H4sIAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OiJiWmhXMVZ0U2NYT09PYlZ3Jit998Kz0z8AAAAA	12 893
РФ, Ивановская область, город Шуя, ул. Строителей, 7А	40 000 000	2 700,0	-	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2700_m_2156244533?context=H4sIAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OiJacGpMQmE3VWhSN2M3aGJvJit9VrEmkD8AAAAA	14 815

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, с приведением интервалов значений этих факторов

Выделяют следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки:

а) передаваемые имущественные права. Цена предложения объекта, оформленного в собственность, выше цены предложения объекта, неоформленного в собственность (договор долевого участия, инвестиционный договор).

б) условия финансирования. Цена предложения для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

в) условия продажи. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

г) рыночные условия. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.

д) местоположение. Одним из основных факторов, влияющих на формирование цены жилья, является местоположение, то есть удаленность его от центра, транспортных магистралей, объектов социальной сферы. В районах с хорошо развитой инфраструктурой (шаговая доступность школы, детского сада, поликлиники, аптеки, продовольственных магазинов), стабильной транспортной доступностью, цены на квартиры выше, чем в удаленных или малопрестижных районах.

е) физические характеристики:

- материал стен. Кирпичные гаражи, дороже блочных или деревянных.

- качество внутренней отделки гаража.

-общая площадь. Площадь объектов недвижимости влияет на их цену предложения, а именно тенденция на рынке такова, что чем больше гаража, тем дешевле его удельная цена.

-наличие инженерных коммуникаций. Отсутствие коммуникаций приводит к некомфортному проживанию. Стоимость гаража зависит от подведенных коммуникаций.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В результате проведенного анализа, оценщиком были сделаны следующие выводы.

Спрос и предложение

На рынке недвижимости объекта оценки существует достаточное предложение и спрос, на объекты, аналогичные объекту оценки.

Мотивация покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_581_126_1.pdf);

- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).

- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Гаражи	-

Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	До 6	-

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке указывается последовательность определения стоимости объекта оценки.

Этапы оценки:

В соответствии с федеральными стандартами оценки, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Анализ достаточности и достоверности информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на объекты недвижимости (свидетельство на право собственности и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права которого оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, права которого оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитут, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки

Руководствуясь «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Идеальным представляется тот вариант определения стоимости объекта оценки, когда применяются все три подхода к оценке собственности. Однако, в реальных условиях нередко возникает ситуация, при которой, в силу объективных обстоятельств, Оценщик вынужден отказаться от использования одного (и даже двух) подходов.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости необходимо использовать три основных подхода:

- ✓ затратный;
- ✓ сравнительный;

✓ доходный;

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой метод наиболее соответствует оцениваемому объекту.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор (потенциальный покупатель) не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- Расчёт стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях её оптимального использования.
- Расчёт затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение восстановительной стоимости объекта.
- Определение величины накопленного износа здания.
- Уменьшения восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.
- Добавления к рассчитанной остаточной стоимости здания стоимости земли.

Накопленный износ - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений из-за ухудшения физического состояния объекта, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Физический износ – это потеря стоимости за счёт естественных процессов в эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ - если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость, включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Неустрашимый физический износ - если затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Функциональное /моральное / устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности стоимости. В противном случае устаревание считается неустрашимым.

Устаревание в результате внешнего воздействия вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит дополнительный покупатель аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о предложении/продаже объектов, сходных с объектом оценки. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход основывается на принципе ожидания, в соответствии с которым, все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставки капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Техника дисконтирования применяется для приведения потоков доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта.

ВЫБОР НАИБОЛЕЕ ПРИЕМЛЕМЫХ МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ РАБОТЫ

Для применения доходного подхода необходима подробная и представительная информация о доходах и расходах (особенно последних) в течение эксплуатации объекта, что для сегодняшних условий труднодостижимо. Отсутствие достоверной информации об операционных расходах не позволяет с достаточной степенью точности определить ставку капитализации для получения достоверных результатов. Кроме того, отсутствует перспектива использования объекта оценки как средства для получения дохода. Поэтому доходный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки не использовался.

Существует достаточное количество предложений о продаже свободных от построек земельных участков в районе местонахождения объекта оценки, сопоставимых по основным экономическим и физическим характеристикам, определить стоимость в рамках затратного подхода предоставляется возможным. Элементы затратного подхода были использованы при определении стоимости улучшений (построек и гаража), расположенных на земельном участке.

Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого гаража и земельного участка, ввиду отсутствия условий, необходимых для реализации затратного и доходного подходов, определена одним из трех известных в практике оценочной деятельности подходов – сравнительным, методом сравнения продаж.

Сравнительный подход. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. выбор единицы сравнения;
2. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
3. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
5. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
6. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо

привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Определение элементов сравнения

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. местоположение и окружение;
2. целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
3. физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
4. транспортная доступность;
5. инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

6. условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
7. условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
8. обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
9. изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

В нашем случае при определении стоимости оцениваемого земельного участка, нами были проанализированы цены предложения (за период нормального времени экспозиции для подобных объектов) с аналогичными оцениваемыми объектам и сделаны соответствующие корректировки.

По данным рекламного-информационного еженедельника «Из первых рук», «Частник» (сайты: www.chastnik.ru); данным агентств недвижимости Ивановская область для оцениваемого земельного участка объектами сравнения являются аналогичные земельные участки:

Объекты сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость 1 м ² земельного участка			
Дата оценки	«20» июля 2026 года			
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/ze_melnye_uchastki/uchastok_79_sot.izhs.8266839421?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/ze_melnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs.8211750966?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/ze_melnye_uchastki/uchastok_65_sot.izhs.7487399636?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Дата получения информации	-	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года
Юридические права и ограничения:				
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Разрешенное использование, назначение	Гараж	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС
Сервитуты	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия оплаты	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Дата продажи/Дата предложения	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года
Общая характеристика земельного участка:				
Площадь земельного участка, (м ²)	185	790	600	650
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Шуя, ул. Горелова, д.14	РФ, Ивановская область, город Шуя, 4-я Яскинская ул.	РФ, Ивановская область, город Шуя, ул. Юрия Смирнова	РФ, Ивановская область, город Шуя, ул. Николая Котова, 10
Характеристика района	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Транспортная доступность	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Неблагоприятные условия окружающей среды	Шумовой мешок, загазованность в пределах ПДУ	Шумовой мешок, загазованность в пределах ПДУ	Шумовой мешок, загазованность в пределах ПДУ	Шумовой мешок, загазованность в пределах ПДУ
Объекты повышенной опасности	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Топография, ландшафт	Рельеф участков имеет ровный спокойный характер, участки на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участков не создают	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают
Улучшения земельного участка	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Благоустройство территории (наличие деревьев, кустов, декоративные/плодовые), газон, ландшафтный дизайн, освещение)	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси в пределах 1 км	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси в пределах 1 км	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси в пределах 1 км	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси в пределах 1 км
Технические условия - наличие инженерных сетей	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют
Цена предложения без учета НДС, (руб)	-	850 000	550 000	650 000
Цена предложения без учета НДС, (руб/м ²)	-	1 076	917	1 000

Определение корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Объем передаваемых прав на оцениваемый земельный участок:

Разница в стоимости между оцениваемым земельным участком и сопоставимыми объектами определяется разницей в объемах передаваемых прав. Права собственности, долгосрочной и краткосрочной аренды имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги подразумевают право собственности (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на целевое назначение:

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка согласно справочника (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 245, стр. 301).

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналога № 3 оцениваемого земельного участка равна 0,83=–17%, так как оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования – «Гараж», объекты-аналоги № 1,2,3 имеют вид разрешенного использования – для ИЖС.

Корректировка на финансовые условия:

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

Корректировка на условия продажи:

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

Корректировка на условия оплаты:

Условия оплаты объектов-аналогов единовременный платеж. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов:

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка равна -9,2% (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 год, таблицы № 268, стр. 345).

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи:

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Расчет поправки на дату продажи/ дату предложения:

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта велик (более 6 месяцев), то используется следующая формула: $P\% = I_{\text{до}}/I_{\text{дпа}}$, где $P\%$ - поправка на дату продажи / дату предложения; $I_{\text{до}}$ - индекс роста цен на СМР на эффективную дату оценки объекта недвижимости; $I_{\text{дпа}}$ - индекс роста цен на СМР на дату совершения сделки с аналогом (дату продажи/ дату предложения).

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта невелик (до 6 месяцев), то ситуация на рынке недвижимости остается стабильная и поэтому можно вывести среднеарифметический прирост цен:

$$P\% = \left(1 + \frac{ПП}{100\%}\right)^n$$

, где периодический прирост цен (ПП) в среднем 1 %.

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

Корректировка на местоположение:

Поправка на местоположение земельных участков согласно справочника Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 1»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 16, стр. 107.

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Земельные участки под жилую застройку					
	Областной центр	1,00	1,21	1,38	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,36	1,69
	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,88	1,00	1,20	1,49
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов № 1,2,3 оцениваемого земельного участка, равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположены в спальном районе города.

Корректировка на физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.):

В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как и объекты-аналоги и объект оценки имеют примерно одинаковые физические характеристики: рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают.

Корректировка на технические условия:

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют в наличии одинаковые технические условия.

Корректировка на масштаб:

Поправка на площадь земельных участков согласно справочника Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 72, стр. 205.

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов № 1,2,3 оцениваемого земельного участка равна 0%, так как объект оценки имеет площадь менее 100 сот, как и объекты-аналоги № 1,2,3.

Корректировка на наличие благоустройства прилегающей территории:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковое благоустройство прилегающей территории.

Корректировка на наличие улучшений (зданий, строений и т.д.):

Поправка на площадь земельных участков согласно справочника Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки. Часть 1»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 320, стр. 417.

Таблица 320. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие зданий, строений, сооружений под снос», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		нет	есть
объект оценки	нет	1,00	1,18
	есть	0,85	1,00

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов № 1,2,3 оцениваемого земельного участка, равна 0%, так как объект оценки не имеет на территории участка улучшений, как и объекты-аналоги № 1,2,3.

Корректировка на особенности экологии района:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют удовлетворительную экологию.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Распределение весов по каждому аналогу проведено в зависимости от внесенных корректировок. Искомый весовой коэффициент рассчитывается обратному удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов по формуле:

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

где

- K – искомый коэффициент;
- n – номер аналога;
- S_{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

- S1 – сумма корректировок 1-ого аналога;
- S2 – сумма корректировок 2-ого аналога;
- Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	26,2	26,2	26,2
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,79239	0,79239	0,79239
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,377179		
Весовые коэффициенты, (%)	33,33	33,33	33,34

Корректировка цен

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость 1 м² земельного участка			
Цена предложения, (руб/м²)	-	1 076	917	1 000
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	1 076	917	1 000
Разрешенное использование, назначение	Гараж	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС
Корректировка, (%)	-	-17	-17	-17
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	893	761	830
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	893	761	830
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	893	761	830
Условия оплаты	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	893	761	830
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-9,2	-9,2	-9,2
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	811	691	754
Дата продажи/Дата предложения	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	811	691	754
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Шуя, ул. Горелова, д.14	РФ, Ивановская область, город Шуя, 4-я Яскинская ул.	РФ, Ивановская область, город Шуя, ул. Юрия Смирнова	РФ, Ивановская область, город Шуя, ул. Николая Котова, 10
Характеристика района	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	811	691	754
Физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.)	Рельеф участков имеет ровный спокойный характер, участки на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участков не создают	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	811	691	754
Технические условия	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	811	691	754
Площадь земельного участка, (м ²)	185	790	600	650
Корректировка, (руб)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	811	691	754
Улучшения земельного участка	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, (руб)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	811	691	754
Благоустройство прилегающей территории (наличие деревьев, лесные/декоративные/плодовые), газон, ландшафтный дизайн, освещение)	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	811	691	754
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	811	691	754
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	26,2	26,2	26,2
Весовые коэффициенты, %	-	33,33	33,33	33,34
Итоговая стоимость 1 м² объекта оценки без учета НДС, (руб)	752	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта недвижимости	Площадь земельного участка, (м²)	Местоположение объекта недвижимости	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом без учета НДС, (руб)
Земельный участок	185	РФ, Ивановская область, город Шуя, ул. Горелова, д.14	139 120

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Определение элементов сравнения

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- условия продажи (чистота сделки);
- дата продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- отклонения от целевого использования;
- наличие движимого имущества.

По первым четырем элементам сравнения необходимо соблюдать указанную очередность и после каждой корректировки цену продажи сравниваемого объекта пересчитывать заново.

В нашем случае при определении рыночной стоимости оцениваемого гаража нами были проанализированы цены предложения (за период нормального времени экспозиции для подобных объектов) с аналогичными оцениваемыми объектам и сделаны соответствующие корректировки.

По данным рекламно-информационного еженедельника «Из первых рук», «Частник» (сайты: www.chastnik.ru); данным агентств недвижимости Ивановской области; данным рекламно-информационного агентства «Инфоцентр», телефон 8(4932)421818, для оцениваемого гаража объектами сравнения являются аналогичные гаражи:

Согласование сопоставимых цен и заключение о стоимости объекта оценки подходом прямого сравнения продаж:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м ² объекта недвижимости		
Дата оценки		«20» июля 2026 года		
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_400_m1789734751?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjE2OiJ6SkQ3UGV2OEpcU0FhVTBrlj9X_GEaD8AAAA	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_477_m_3656154945?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjE2OiJ5cXppbWdzT2lDMFdvRlNiIj9BOO-XT8AAAA	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_sklad_0fis_uchastok_32_sotki_8289428531?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjE2OiJ5cXppbWdzT2lDMFdvRlNiIj9BOO-XT8AAAA
Дата получения информации	-	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые права на объект недвижимости	Право собственности ⁹	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия оплаты	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Дата продажи/Дата предложения	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года
Общая характеристика здания:				
Местоположение	РФ, Ивановская область, городской округ Шуя, город Шуя, улица Горелова, дом 14	РФ, Ивановская область, Лежневское городское поселение, пос. Лежнево, промышленная зона СПК Назарьевское, с1	РФ, Ивановская область, городской округ Шуя, город Тейково, Першинская ул., 42Б	РФ, Ивановская область, город Тейково, ул. Местечко Лифаново, 16
Характеристика местоположения	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Транспортная доступность	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень
Площадь земельного участка, (м ²)	185	3500	-	3200
Технические условия - наличие инженерных сетей и коммуникации	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения
Наличие дополнительных улучшений	Благоустройство территории: асфальтированные подъездные пути, освещение, охрана	Благоустройство территории: асфальтированные подъездные пути, освещение, охрана	Благоустройство территории: асфальтированные подъездные пути, освещение, охрана	Благоустройство территории: асфальтированные подъездные пути, освещение, охрана
Назначение	Гараж	Производственного назначения	Свободного назначения	Производственного назначения
Число этажей	1	1	1	1
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	153,9	400,0	477,0	346,0
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1

⁹ Исходим из предположения о наличии права собственности

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, (руб)	-	5 300 000	10 895 000	7 000 000
Цена предложения, (руб/м²)	-	13 250	22 841	20 231

Определение корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Объем передаваемых прав на оцениваемый объект недвижимости:

Разница между оцениваемым нежилым помещением производственного назначения и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения производственного назначения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости подразумевают право собственности объектами недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Объем передаваемых прав на оцениваемый земельный участок:

Разница в стоимости между оцениваемым земельным участком и сопоставимыми объектами определяется разницей в объемах передаваемых прав. Права собственности, долгосрочной и краткосрочной аренды имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого гаража равна нулю, так как земельные участки объекта оценки и объектов-аналогов имеют право собственности.

Корректировка на финансовые условия:

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

Корректировка на условия продажи:

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

Корректировка на условия оплаты:

Условия оплаты объектов-аналогов единовременный платеж. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов:

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt (<http://www.statrilett.ru/>), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

Примечание:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи:

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Расчет поправки на дату продажи/ дату предложения:

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта велик (более 6 месяцев), то используется следующая формула: $P\% = \frac{I_{до}}{I_{дп}}$, где $P\%$ - поправка на дату продажи / дату предложения; $I_{до}$ - индекс роста цен на СМР на эффективную дату оценки объекта недвижимости; $I_{дп}$ - индекс роста цен на СМР на дату совершения сделки с аналогом (дату продажи/ дату предложения).

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта невелик (до 6 месяцев), то ситуация на рынке недвижимости остается стабильная и поэтому можно вывести среднеарифметический прирост цен:

$$P\% = \left(1 + \frac{ПП}{100\%}\right)^n$$

, где периодический прирост цен (ПП) в среднем 1 %.

Поскольку в расчетах используется объективная рыночная информация на дату оценки, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение:

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого гаража равна нулю, так как объекты-аналоги расположены в спальном районе города, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на масштаб:

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,667
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,542

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Размер применяемой корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв. м	153,9	400,0	477,0	346,0
Коэффициент		1,29	1,36	1,24
Корректировка, %		+29%	+36%	+24%

Корректировка на класс качества здания:

В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Жилые дома». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

$$П = Co / Ca, \text{ где}$$

П% - корректировка на класс качества здания;

Co - стоимость м³ объекта оценки в зависимости от класса качества здания;

Ca - стоимость м³ аналога объекта оценки в зависимости от класса качества здания.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого гаража равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют класс качества здания – Есопот.

Корректировка на класс конструктивной системы здания:

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого гаража равна 0%, так как объекты-аналоги имеют материал стен – кирпича, как и основной конструктив оцениваемого объекта недвижимости.

Веса аналогов:

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма корректировок	46,0	53,0	41,0
Сумма корректировок приведенная к единицы	0,684932	0,653595	0,70922
Общая сумма корректировок приведенных к единицы	2,047746		
Весовые коэффициенты, (%)	33,4	31,9	34,7

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различие, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректировка цен:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость 1 м² объекта недвижимости			
Цена предложения, (руб/ м²)	-	13 250	22 841	20 231
Передаваемые права на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	13 250	22 841	20 231
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Сведения отсутствуют	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	13 250	22 841	20 231
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	13 250	22 841	20 231
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	13 250	22 841	20 231
Условия оплаты	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	13 250	22 841	20 231
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-17,0	-17,0	-17,0
Скорректированная цена, (руб)	-	10 998	18 958	16 792
Дата продажи/Дата предложения	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года	Июль 2026 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	10 998	18 958	16 792
Площадь земельного участка, (м²)	185	3500	-	3200
Невостребованная площадь земельного участка, (м²)	-	0	0	0
Корректировка, (руб/ м²)	0	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/ м²)	-	10 998	18 958	16 792
Местоположение	РФ, Ивановская область, городской округ Шуя, город Шуя, улица Горелова, дом 14	РФ, Ивановская область, Лежневское городское поселение, пос. Лежнево, промышленная зона СПК Назарьевское, с1	РФ, Ивановская область, городской округ Шуя, город Тейково, Першинская ул., 42Б	РФ, Ивановская область, город Тейково, ул. Местечко Лифаново, 16
Характеристика местоположения	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	10 998	18 958	16 792
Площадь объекта недвижимости (м²)	153,9	400,0	477,0	346,0
Корректировка, (%)	-	+29	+36	+24
Скорректированная цена, (руб)	-	14 233	25 730	20 897
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, (руб)	-	14 233	25 730	20 897
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	14 233	25 730	20 897
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения	Наличие инженерных сетей и коммуникации: электроснабжения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	14 233	25 730	20 897
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	46,0	53,0	41,0
Весовые коэффициенты, (%)	-	33,4	31,9	34,7
Итоговая стоимость 1 м² объекта оценки, (руб)	20 211	-	-	-
Итоговая стоимость объекта оценки, (руб)	3 110 428	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м²)	Рыночная стоимость 1 м² объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость земельного участка определенная сравнительным подходом с учетом округления, (руб.)	Рыночная стоимость гаража определенная сравнительным подходом с учетом округления, (руб.)
Гараж	РФ, Ивановская область, городской округ Шуя, город Шуя, улица Горелова, дом 14	153,9	20 211	3 110 428	139 120	2 971 308
Итого:				3 110 428	139 120	2 971 308

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования

В результате расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и получения нескольких, различающихся между собой, стоимостных показателей, необходимо произвести выбор итоговой величины стоимости объекта оценки.

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

1. Математическое взвешивание, в рамках которого выделяют технологию определения средней взвешенной величины и определения средней арифметической величины;
2. Субъективное взвешивание.

Сущность технологии определения средней взвешенной величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки заключается в присвоении каждому из подходов, используемых в расчетах, соответствующего удельного веса, определяющего сравнительную точность расчетов, причем, значения весовых коэффициентов должны быть в достаточной степени обоснованны, с последующим расчетом итоговой величины стоимости по формуле:

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

X – искомая средняя взвешенная величина;

X_i – стоимостной показатель, полученный в результате расчетов стоимости объекта оценки i-тым подходом;

W_i – значение удельного веса, присвоенного i-тому подходу.

Технология определения средней арифметической величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки применяется только в том случае, если оценщик обоснованно доверяет результатам всех, применяемых в конкретной работе, подходов. В этом случае технология средней арифметической является частным случаем технологии определения средней взвешенной величины.

Метод субъективного взвешивания предполагает выведение итоговой величины стоимости на основе словесного описания факторов оценки с точки зрения преимуществ и недостатков каждого применяемого подхода, качества и количества данных в обоснование каждого подхода. В данном случае не используется процентное взвешивание.

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта недвижимости	Площадь, (м²)	Местоположение объекта недвижимости	Итоговое заключение об рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС (округленно), (руб.)	Итоговое заключение об рыночной стоимости объекта оценки без учета НДС ¹⁰ (округленно), (руб.)
Гараж	153,9	РФ, Ивановская область, городской округ Шуя, город Шуя, улица Горелова, дом 14	2 971 308	2 435 498
Земельный участок	185		139 120	139 120 ¹¹
Итого:			3 110 428	2 574 618

Директор ООО «ПРОФИ»  Виноградова Л.Н.

Специалист-оценщик ООО «ПРОФИ»  Виноградова Л.Н.



¹⁰ Согласно п. 3 ст. 164 НК РФ в ред. Федерального закона от 28.11.2025 № 425-ФЗ налоговая ставка по НДС составит 22 %.

¹¹ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации жилых домов и земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

10. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик 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.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

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

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

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

ПРИЛОЖЕНИЕ

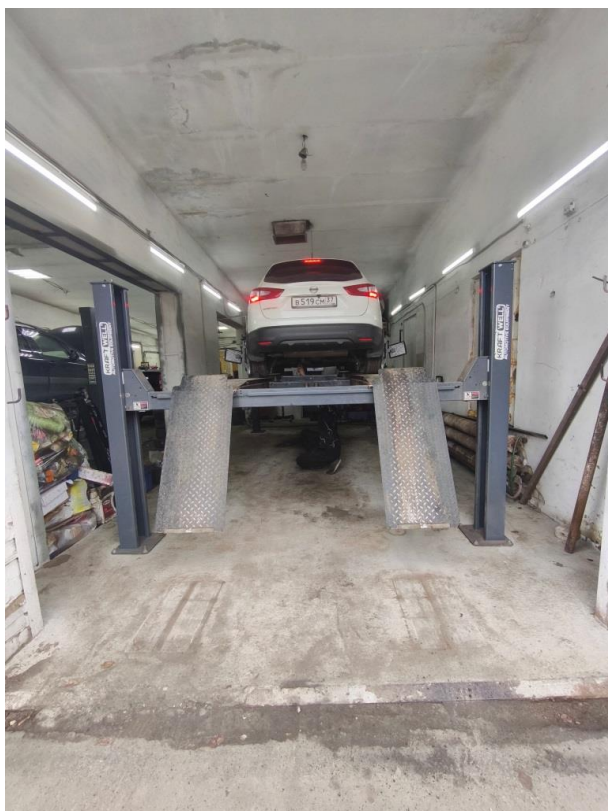
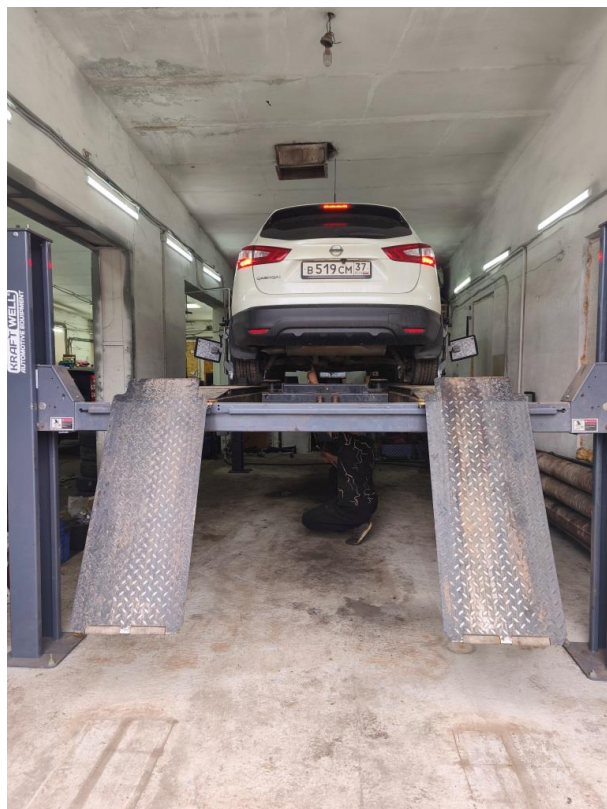
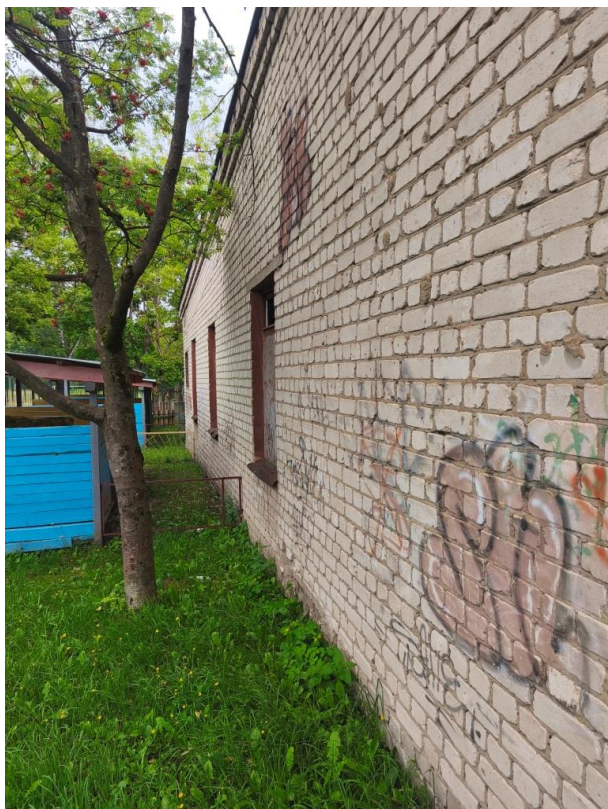
1. Фотографии объекта оценки.
2. Копии материалов и распечаток источников информации.
3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов объекта оценки.
4. Копия технических документов объекта оценки.
5. Копия выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.
6. Копии страховых полисов по страхованию ответственности оценщиков.

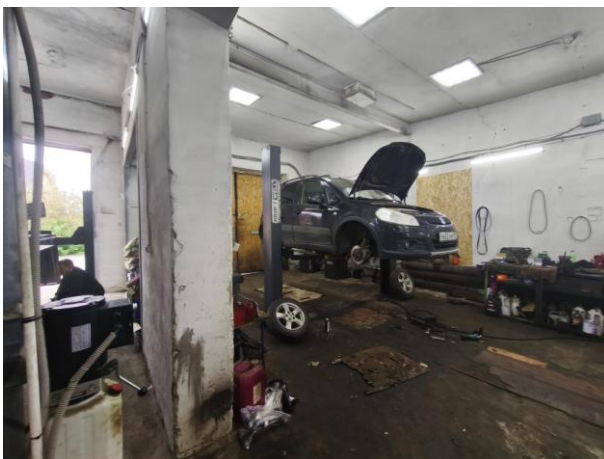
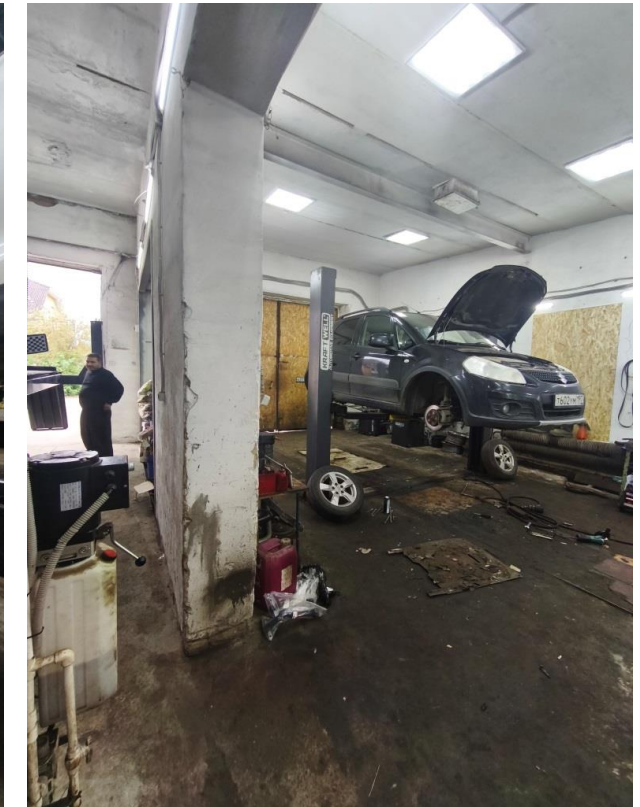
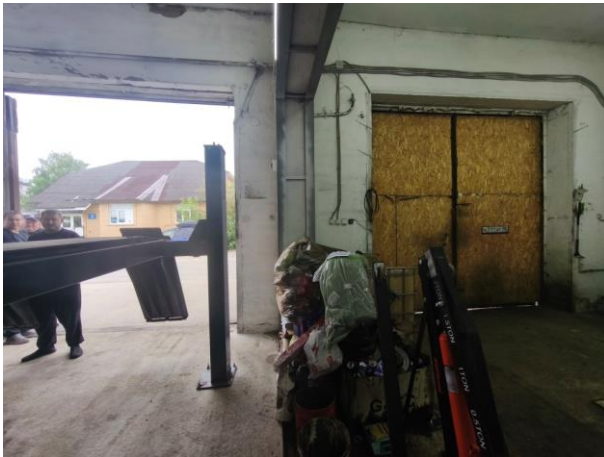
Приложение 1:

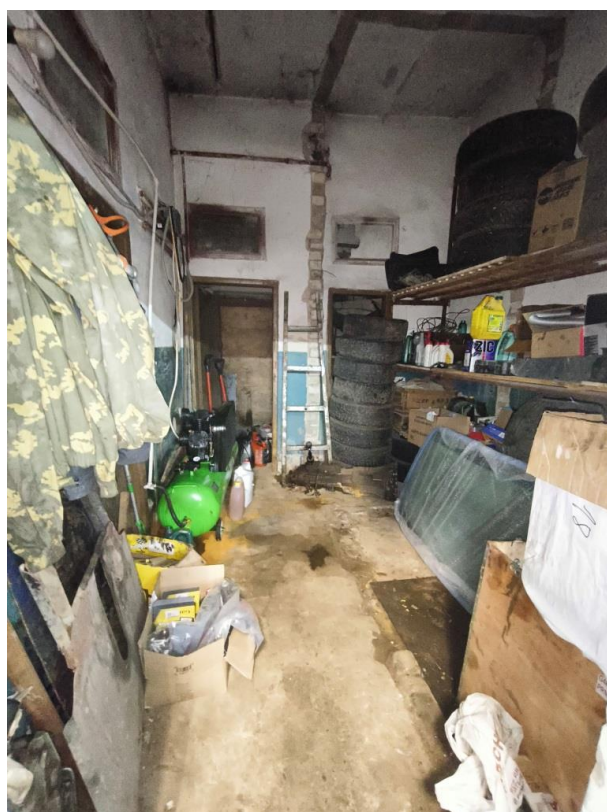
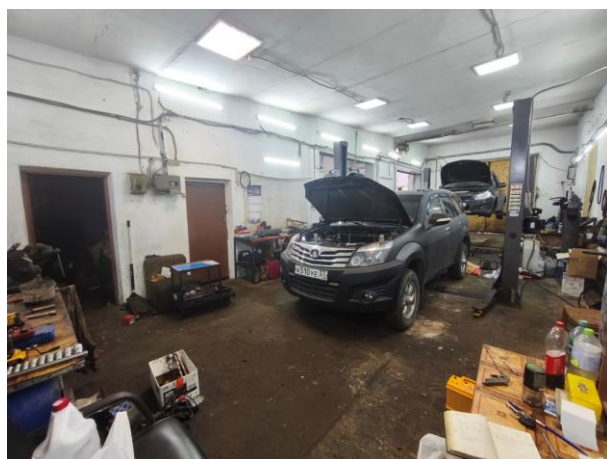
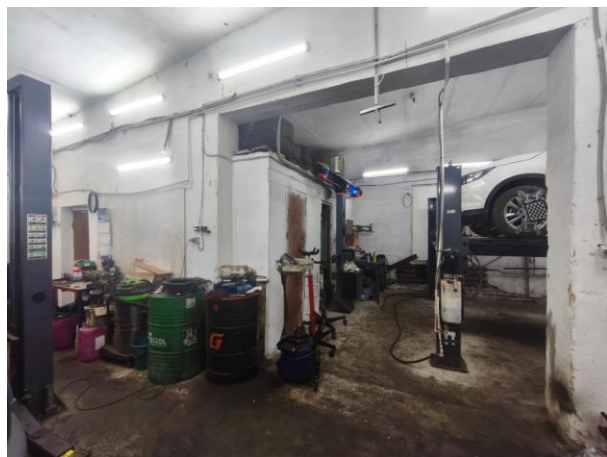
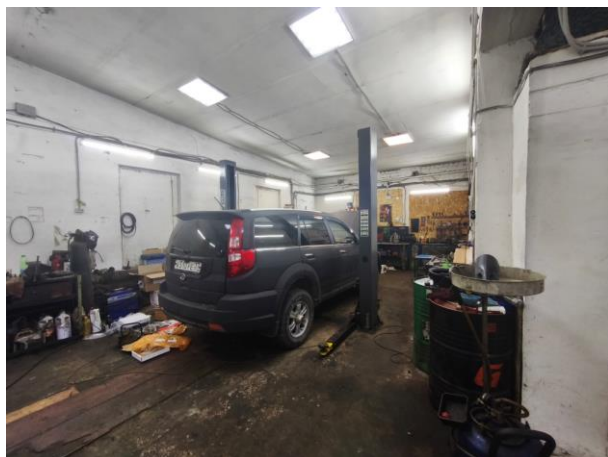
Фототаблица

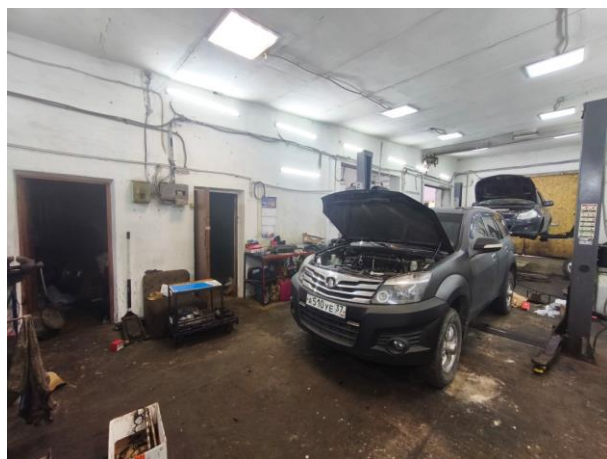
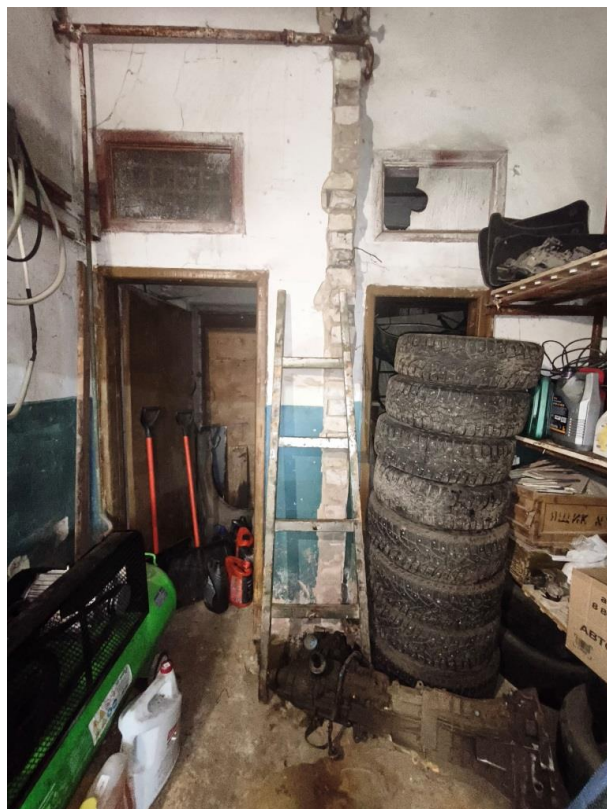


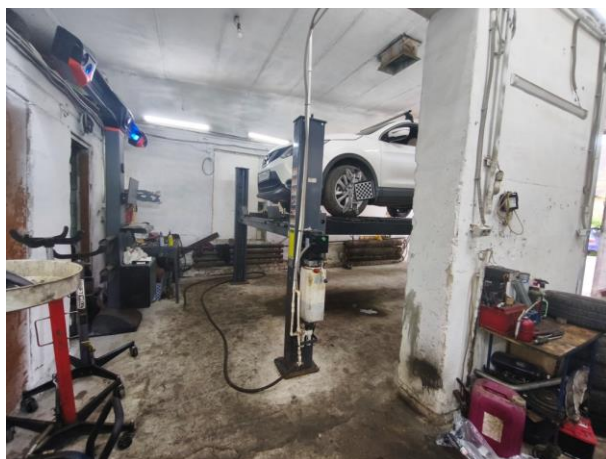
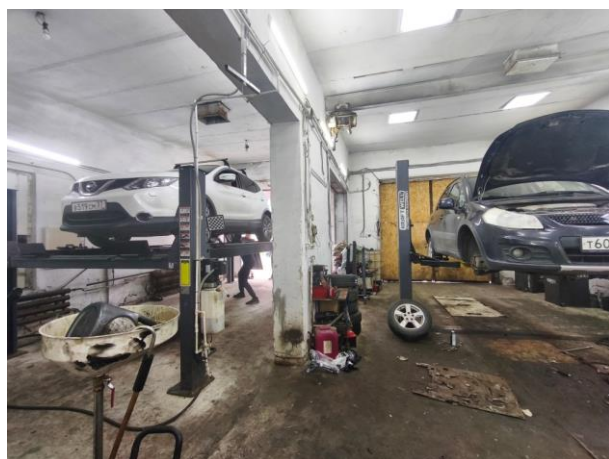
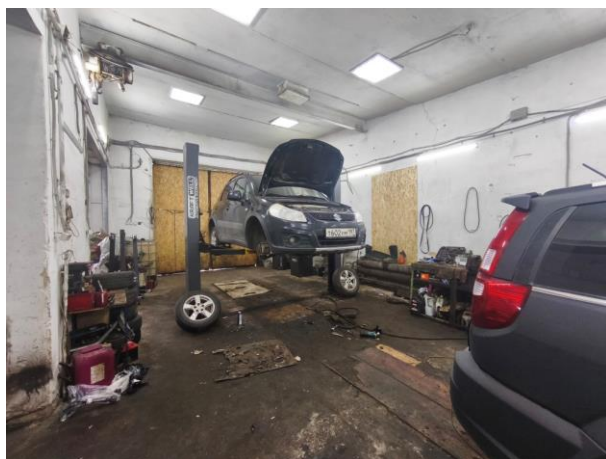












Приложение 2:

ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦЫ

Объект – аналог для сравнительного подхода земельного участка № 1

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Екатерина Белова
Частное лицо
На Авито с 2015 года

Эпоклад

В объявлении пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 7,9 сот.

Расположение
Ивановская обл., Шуя, 4-я Якинская ул. [Показать карту](#)

Описание
Продан участок для строительства дома в Якино. Ул. 4-я Якинская, 19. Площадь участка 7,86 сот. Хорошие подъездные пути. Остановка транспорта рядом. Коммуникации вдоль по улице. Продажа от собственника.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка 850 000 Р

Стоимость дома 3 000 000 Р

100 тыс.Р 50 млн.Р 500 тыс.Р 100 млн.Р

Альфа Банк
Доход с любой суммы

1Р

Открыть вклад

Объект – аналог для сравнительного подхода земельного участка № 2

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Сергей
Частное лицо
На Авито с 2011 года

Данные подтверждены Эпоклад

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Продажа от собственника
Документы проверены

Об участке
Площадь: 6 сот.

Расположение
Ивановская обл., Шуя, ул. Юрия Смирнова [Показать карту](#)

Описание
Отлично расположенный, угловой, ровный участок в активно строящемся районе города. Подведено трех фазное электричество, на соседних улицах тянут газ, в перспективе водоснабжение.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка 550 000 Р

Стоимость дома 3 000 000 Р

100 тыс.Р 50 млн.Р 500 тыс.Р 100 млн.Р

Первоначальный взнос 1 065 000 Р

Срок кредита 30%

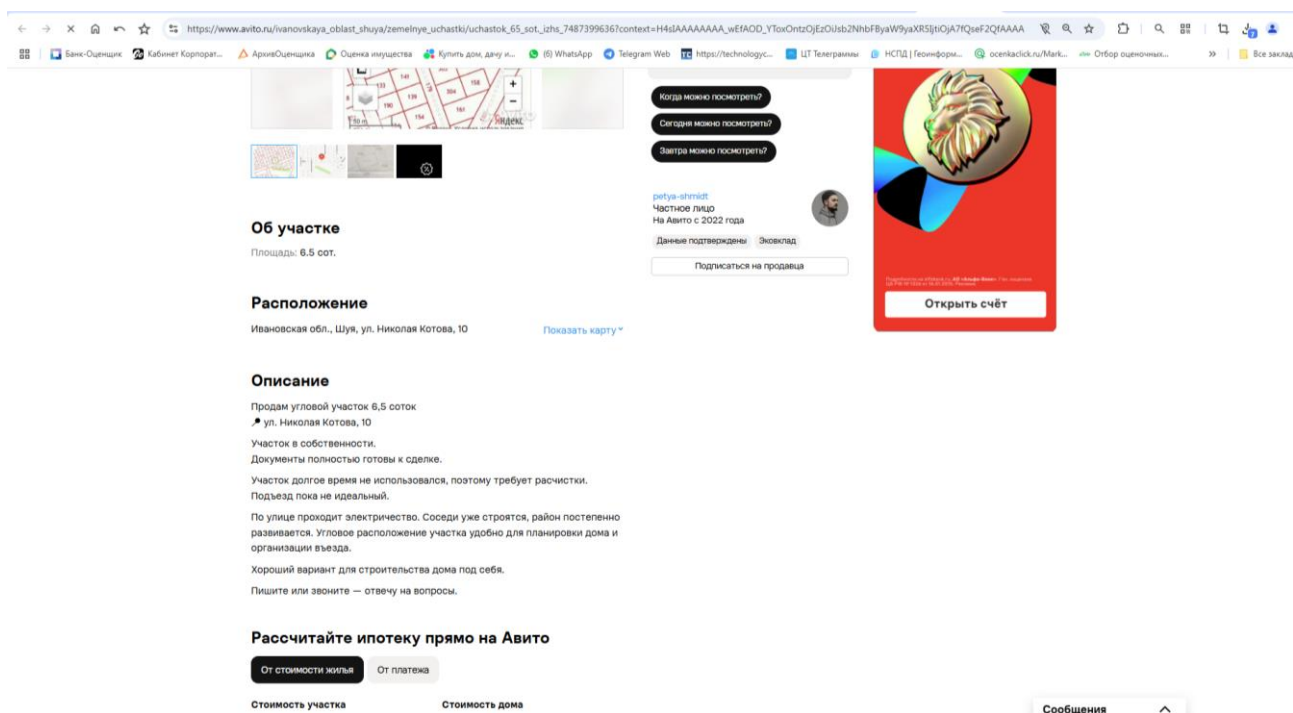
20 лет

Альфа Банк
Альфа Вклад

20%

Открыть вклад

Объект – аналог для сравнительного подхода земельного участка № 3



Объект – аналог для сравнительного подхода гаража № 1

Avito Недвижимость

Производство, 400 м²

5 300 000 ₽ за всё

8 936 571-16-12

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Владимир
5,0
32 отзыва
Компания
На Avito с 2016 года

Данные подтверждены

Ю объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Вход: со двора

Отделка: без отделки

О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 400 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 6 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрываемые точки рядом

Автомобильный трафик

Население и жилье в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

Купить отчет от 270 Р

Посмотреть пример отчета

Расположение

Ивановская обл., Лежневский р-н, Лежневское городское поселение, пос. Лежнево, промышленная зона СПК Назарьевское, с/п

Показать карту

Описание

Продажа производственного помещения от собственника.

Это отдельно стоящее здание, с отдельным входом и въездом через ворота в бокс, высота потолка - 6 метров. Крыша перекрыта металлопрофилем, основа крыши металлические фермы (вечная крыша).

Стены: кирпичные, фундамент: ленточный, полы бетонные.

Объект – аналог для сравнительного подхода гаража № 2

Скриншоты сайта Avito Недвижимость, демонстрирующие объявление о продаже помещения свободного назначения, 477 м², за 10 895 000 ₽.

Объявление:

- Цена:** 10 895 000 ₽ за всё
- Площадь:** 477 м²
- Этаж:** 1
- Вход:** с улицы
- Отделка:** без отделки
- Отопление:** центральное
- Тип сделки:** продажа

О помещении:

- Вход: с улицы
- Отделка: без отделки
- Отопление: центральное
- Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса:

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

Расположение: Ивановская обл., Тейково, Першинская ул., 42Б

Описание: Здание (бывший спортивный комплекс). Год постройки 1987. Высота потолков: в офисно-бытовой части 3.0 м.; в зале 7.0 м. Все коммуникации в рабочем состоянии. ВОЗМОЖНА АРЕНДА ЭТОГО И ДРУГИХ ПОМЕЩЕНИЙ. TOPF...

О здании:

Объект – аналог для сравнительного подхода гаража № 3

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Продам базу: склад, офис, участок 32 сотки

7 000 000 ₽
за всё

20 231 ₽ за м²

8 936 570-76-34

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Андрей
Частное лицо
На Авито с 2015 года

Эквивалент

19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 346 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 2,7 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 30 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов

Закрываемые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жилье в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить отчет от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Тейково, ул. Местечко Лифаново, 16

Показать карту

Описание

Продам офисно-складскую базу 346 м² с земельным участком 31,9 сотки в г. Тейково Ивановской области.

Отличный вариант для бизнеса: склад, производство, хранение товаров, автосервис, мастерская, оптовая база или размещение офиса.

Адрес: Ивановская область, г. Тейково, местечко Лифаново, дом 16.

Приложение 3:

Документа Заказчика

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2026, поступившего на рассмотрение 25.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2026г. № КУВИ-001/2026-70750667	
Кадастровый номер:	37:28:050446:4
Номер кадастрового квартала:	37:28:050446
Дата присвоения кадастрового номера:	01.08.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	(У37:28:05 04 46:0002)
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д.14.
Площадь:	185 +/- 2
Кадастровая стоимость, руб.:	160851.95
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:28:050446:32, 37:28:000000:289
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Гараж
Сведения о кадастровом инженере:	Стрельцова Ирина Николаевна, дата завершения кадастровых работ: 05.12.2011
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2026г. № КУВИ-001/2026-70750667	
Кадастровый номер:	37:28:050446:4
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости				Лист 3
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11	
25.05.2026г. № КУВИ-001/2026-70750667				
Кадастровый номер:		37:28-050446:4		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Иванкина Ольга Алексеевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдлен: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2026г. № КУВИ-001/2026-70750667			
Кадастровый номер:		37:28:050446:4	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-10/035/2013-123 11.03.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

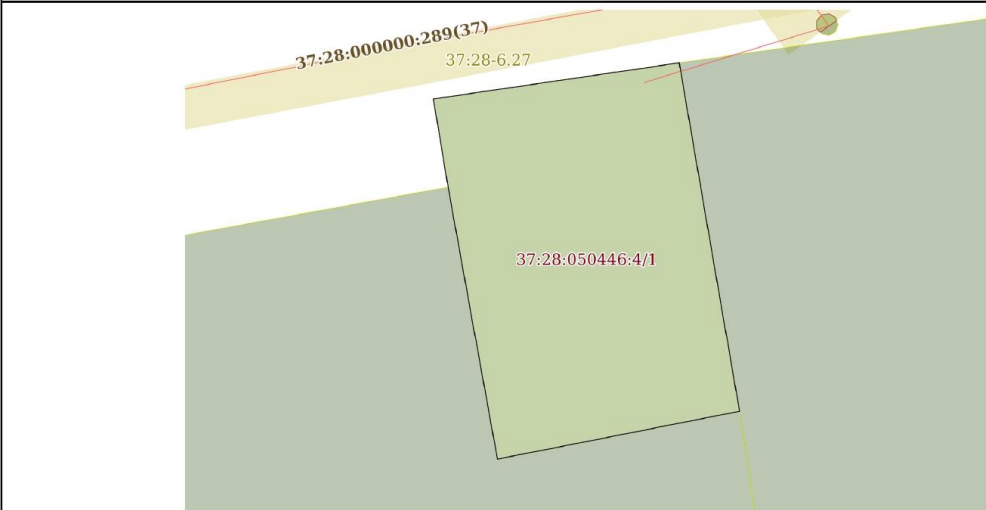
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдлен: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2026г. № КУВИ-001/2026-70750667			
Кадастровый номер:		37:28:050446:4	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдлен: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2026г. № КУВИ-001/2026-70750667			
Кадастровый номер:		37:28:050446:4	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдлен: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2026г. № КУВИ-001/2026-70750667							
Кадастровый номер:				37:28:050446:4			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная конечная		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	170°11.5'	16.09	данные отсутствуют	37:28:050446:5	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	258°52.2'	11.24	данные отсутствуют	37:28:050446:2	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	349°44.6'	12.58	данные отсутствуют	37:28:050446:2	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	350°29.5'	4.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	81°40.1'	11.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдлен: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

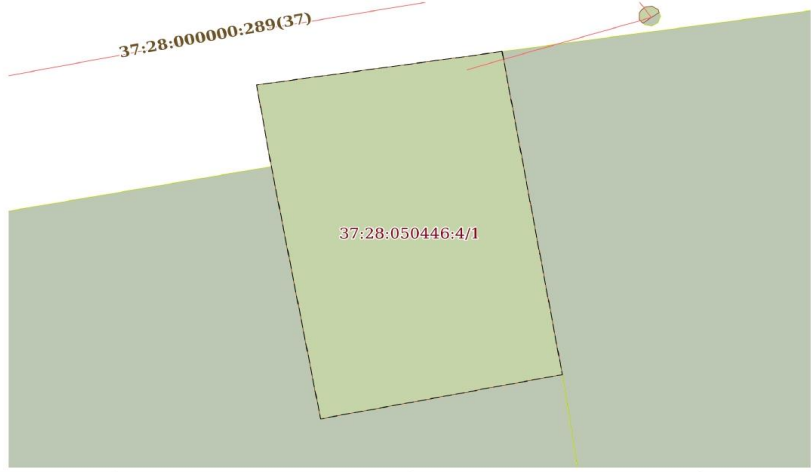
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 11				
25.05.2026г. № КУВИ-001/2026-70750667				
Кадастровый номер:		37:28:050446:4		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-37, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	287552.04	2240504.34	Закрепление отсутствует	0.1
2	287536.19	2240507.08	Закрепление отсутствует	0.1
3	287534.02	2240496.05	Временный межевой знак	0.1
4	287546.4	2240493.81	Закрепление отсутствует	0.1
5	287550.4	2240493.14	Временный межевой знак	0.1
1	287552.04	2240504.34	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдлен: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2026г. № КУВИ-001/2026-70750667			
Кадастровый номер:		37:28:050446:4	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 37:28:050446:4/1	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2026г. № КУВИ-001/2026-70750667			
Кадастровый номер:		37:28:050446:4	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
37:28:050446:4/1	185	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 11				
25.05.2026г. № КУВИ-001/2026-70750667				
Кадастровый номер:		37:28:050446:4		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 37:28:050446:4/1				
Система координат МСК-37, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	287552.04	2240504.34	Закрепление отсутствует	0.1
2	287536.19	2240507.08	Закрепление отсутствует	0.1
3	287534.02	2240496.05	Временный межевой знак	0.1
4	287546.4	2240493.81	Закрепление отсутствует	0.1
5	287550.4	2240493.14	Временный межевой знак	0.1
1	287552.04	2240504.34	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	--	-------------------	--

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.05.2026, поступившего на рассмотрение 21.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5			
21.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69328727			
Кадастровый номер:		37:28:050446:32	
Номер кадастрового квартала:		37:28:050446	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 24:411:002:000042570; Условный номер 37:28:050446:0004:002:000042570	
Адрес:		Ивановская область, городской округ Шуя, город Шуя, улица Горелова, дом 14	
Площадь:		153.9	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Гараж	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1969	
Кадастровая стоимость, руб.:		1483957.67	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		37:28:050446:4	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	--	-------------------	--

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69328727			
Кадастровый номер:		37:28:050446:32	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 19.04.2007	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Иванкина Ольга Алексеевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

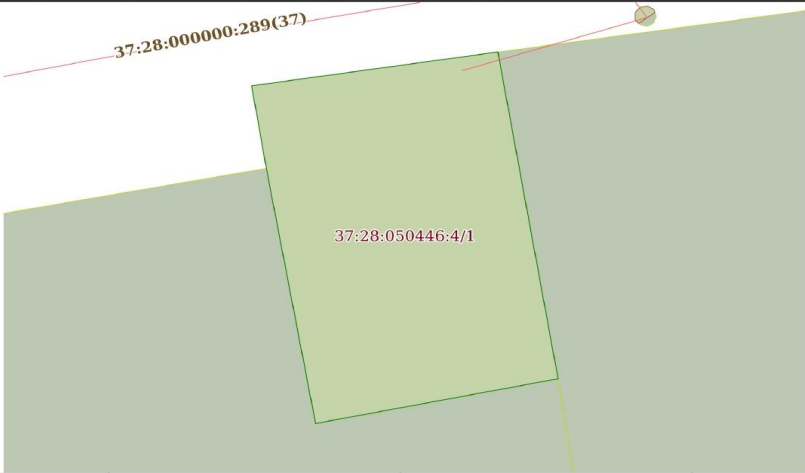
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69328727			
Кадастровый номер:		37:28:050446:32	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-10/035/2013-116 11.03.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	предмет:	Здание, кадастровый номер 37:28:050446:32. Адрес: 155912, обл Ивановская, Шуйский р-н, г Шуя, ул Горелова, д 14, нежилое	
	дата государственной регистрации:	23.04.2024 11:41:42	
	номер государственной регистрации:	37:28:050446:32-37/073/2024-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.04.2024 по 09.04.2029	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ДОМ", ИНН: 3702258084, ОГРН: 1213700005672	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 03/2024, выдан 10.04.2024, дата государственной регистрации: 23.04.2024, номер государственной регистрации: 37:28:050446:32-37/073/2024-7	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.05.2026г. № КУВИИ-001/2026-69328727			
Кадастровый номер:		37:28:050446:32	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.05.2026г. № КУВИИ-001/2026-69328727			
Кадастровый номер:		37:28:050446:32	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 03/2024

г. Иваново

«10» 04 2024 г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице Члена Правительства Ивановской области - директора Департамента управления имуществом Ивановской области Рощина Сергея Юрьевича, действующего на основании Положения, именуемый в дальнейшем Арендодатель, областное бюджетное учреждение здравоохранения «Шуйская центральная районная больница» в лице главного врача Кузьминой Екатерины Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее – Держатель имущества казны), с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ДОМ», в лице директора Кудряшова Сергея Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включенного в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от 28.03.2024 № 5.1 «Подведения итогов аукциона на право заключения договора аренды имущества казны Ивановской области, включенного в перечень имущества Ивановской области, предназначенного для предоставления его во владение и (или) в пользование субъектам МСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдает, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области – здание: назначение: нежилое; наименование: гараж, кадастровый номер 37:28:050446:32, площадь 153,9 кв.м, Этаж № 1-й этаж, адрес: Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д. 14, рыночной стоимостью 1 401 021 (один миллион четыреста одна тысяча двадцать один) рубль с учетом НДС датой

оценки 17.01.2024 в соответствии с отчетом № 25/10-124 Общества с ограниченной ответственностью «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» датой составления 25.01.2024,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

1.2. Срок аренды – с 10.04.2024 по 09.04.2029 (5 лет).

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приема – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

Акт приема - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2. Обязанности Сторон

2.1. *Держатель имущества казны обязуется:*

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приема – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Уведомлять Арендатора и Арендодателя о принятых в установленном порядке решениях о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта и сроке, на который необходимо освободить недвижимое имущество, заключить соглашение с Арендатором по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.7. Информировать Арендодателя о неуплате или просрочке Арендатором на срок более чем 2 месяца оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

2.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нем Арендодателю.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Осуществлять проверки целевого использования недвижимого имущества не реже одного раза в год.

2.2.3 Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Держателем имущества казны договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества.

2.3.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором.

2.3.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества, мест общего пользования и территории. Немедленно извещать Арендодателя и Держателя имущества казны о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.3.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Держателя имущества казны.

В случае обнаружения Арендодателем и/или Держателем имущества казны самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть

ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя и/или Держателем имущества казны.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счет технический план и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и Держателю имущества казны выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2.3.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Держателя имущества казны.

Возмещать Держателю имущества казны пропорционально арендуемой площади его затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций.

2.3.9. Не осуществлять переуступку прав пользования недвижимым имуществом, передачу прав пользования недвижимым имуществом в залог и внесение прав пользования недвижимым имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачу третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества (перенаем), передачу в субаренду, за исключением предоставления недвижимого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при условии письменного согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

2.3.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Держателя имущества казны возможность беспрепятственного доступа в арендуемое недвижимое имущество, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя и/или Держателя имущества казны.

2.3.11. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта недвижимого имущества заключить соглашение с Держателем имущества казны по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.3.12. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трех дней после окончания действия настоящего Договора, сдать недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.13. Освободить недвижимое имущество в связи с постановкой здания на капитальный ремонт в сроки, установленные Держателем имущества казны.

2.3.14. Застраховать арендуемое недвижимое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести

к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.15. Вносить платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Держателем имущества казны в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приема-передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приема - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Стоимость произведенных в недвижимом имуществе улучшений (перестроек, переделок), составляющих принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера, Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отдельные улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области, регулирующего порядок формирования, ведения, обязательного опубликования перечня имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), а также порядок и условия предоставления указанного имущества в аренду, в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включенного в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального

закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от 28.03.2024 № 5.1 «Подведения итогов аукциона на право заключения договора аренды имущества казны Ивановской области, включенного в перечень имущества Ивановской области, предназначенного для предоставления его во владение и (или) в пользование субъектам МСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП» и составляет 550 192 руб. 50 коп. (пятьсот пятьдесят тысяч сто девяносто два рубля 50 коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Задаток участника торгов в размере 16 929 руб. (шестнадцать тысяч девятьсот двадцать девять рублей), внесенный Арендатором на счет оператора электронной площадки, указанной в извещении для участия в аукционе, засчитывается в счет оплаты размера арендной платы.

Размер арендной платы ежегодно изменяется путем умножения на коэффициент инфляции, соответствующий индексу потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги по Ивановской области

4.2. Арендная плата за пользование имуществом вносится в следующем порядке:

В первый год аренды - 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, а именно 220 077 руб. (двести двадцать тысяч семьдесят семь рублей 00 копеек) без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды без налога на добавленную стоимость составляет (Приложение 2).

Месяц, год	Расчет арендной платы, руб.	Сумма арендной платы, руб.
Апрель 2024	220 077,00 рублей / 366 дней x 21 день	12 627,4
Май 2024	220 077,00 рублей / 366 дней x 31 день	18 640,4
Июнь 2024	220 077,00 рублей / 366 дней x 30 день	18 039,1
Июль 2024	220 077,00 рублей / 366 дней x 31 день	18 640,4
Август 2024	220 077,00 рублей / 366 дней x 31 день	18 640,4
Сентябрь 2024	220 077,00 рублей / 366 дней x 30 день	18 039,1
Октябрь 2024	220 077,00 рублей / 366 дней x 31 день	18 640,4
Ноябрь 2024	220 077,00 рублей / 366 дней x 30 день	18 039,1
Декабрь 2024	220 077,00 рублей / 366 дней x 31 день	18 640,4

Во второй год аренды - 60 (шестьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В третий год аренды - 80 (восемьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В четвертый год аренды и далее - 100 (сто) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 настоящего Договора.

4.4. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

5. Порядок возмещения Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг

5.1. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг осуществляется в соответствии с договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

6. Ответственность Сторон

6.1. Ответственность Держателя имущества казны:

6.1.1. За неисполнение по вине Держателя имущества казны п.2.1.1. настоящего Договора Держатель имущества казны Ивановской области оплачивает штраф в размере по 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки в областной бюджет.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

6.2.2. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Держателю имущества казны убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

6.2.3. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончании действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Держателю имущества казны причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.2.5. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.2.6. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.3.2 - 2.3.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5% годовой арендной платы. В случае значительного повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб в размере стоимости восстановительных работ.

Ответственность Арендодателя:

6.3. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

7. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора

7.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы в соответствии с п. 4.6 настоящего Договора), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целевым использованием имущества, определенным в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 - 2.3.8, 2.3.10, 2.3.14, 4.5 Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора возместить Держателю имущества казны затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций пропорционально арендуемой площади.

7.2.1 Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования имуществом, предоставленного Арендатору по настоящему договору аренды при его использовании с нарушением запретов, установленных п.п. 2.3.9 настоящего Договора.

7.3. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг, проведению текущего и капитального ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

8. Иные условия

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

8.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания без согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

8.4. Арендодатель и Держатель имущества казны не несут ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

8.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. – областному бюджетному учреждению здравоохранения «Шуйская центральная районная больница»,

3-й экз. – ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОМУ ЗАСТРОЙЩИКУ «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ДОМ».

8.8. Обременение объекта недвижимости подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

9. Дополнительные условия

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

10. Юридические адреса Сторон:

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18.

Держатель имущества казны:

областное бюджетное учреждение здравоохранения «Шуйская центральная районная больница»

155900, Ивановская обл., г. Шуя, ул. 1-я Металлистов, д. 1-А, тел. (49351) 3-84-72, 3-84-85

Арендатор:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ

КОМПАНИЯ «ДОМ», ИНН 3702258084, 153000, Ивановская область,
г. Иваново, пер. Мархлевского, д. 17, офис 302, e-mail: bighouse37@yandex.ru,
ОГРН 1213700005672.

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель платежа: УФК по Ивановской области (Департамент
управления имуществом Ивановской области, л/счет 04332000760)

ИНН 3728021266, КПП 370201001,

Казначейский счет 03100643000000013300

в Отделении Иваново Банка России/УФК по Ивановской области
г. Иваново

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 40102810645370000025, КБК 01211105072020000120

Приложение к Договору:

- 1) Акт приема-передачи на 1 л.
- 2) Расчет арендной платы на 2 л.

Подписи сторон:

Арендодатель:

Департамент управления имуществом
Ивановской области



Рощин С.Ю.

Держатель имущества казны:

Областное бюджетное
учреждение здравоохранения
«Шуйская центральная
районная больница»



Кузьмина Е.В.

Арендатор:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ «ДОМ»



Кудряшов С.С.

Сек. Адм. С.С. Кудряшов
04.04.24

Приложение 1
к договору аренды
от 10.04.2024 № 03/2024

Акт приема-передачи

Настоящим областное бюджетное учреждение здравоохранения «Шуйская центральная районная больница» передает здание: назначение: нежилое; наименование: гараж, кадастровый номер 37:28:050446:32, площадь 153,9 кв.м, Этаж № 1-й этаж, адрес: Ивановская область, г. Шуя, ул. Горелова, д. 14, для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

СДАЛ:

Областное бюджетное
учреждение здравоохранения
«Шуйская центральная
районная больница»



Кузьмина Е.В.

ПРИНЯЛ:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ «ДОМ»



Кудряшов С.С.

Приложение 2
к договору аренды
от 10.04.2024 № 03/2024

Расчет арендной платы

Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области от 05.12.2019 № 489-п «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области»,

в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области,

протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включенного в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства 28.03.2024 № 5.1 «Подведения итогов аукциона на право заключения договора аренды имущества казны Ивановской области, включенного в перечень имущества Ивановской области, предназначенного для предоставления его во владение и (или) в пользование субъектам МСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП» и составляет 550 192 руб. 50 коп. (пятьсот пятьдесят тысяч сто девяносто два рубля 50 коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Задаток участника торгов в размере 16 929 руб. (шестнадцать тысяч девятьсот двадцать девять рублей), внесенный Арендатором на счет оператора электронной площадки, указанной в извещении для участия в аукционе, засчитывается в счет оплаты размера арендной платы.

Арендная плата за пользование имуществом в первый год аренды составляет 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона, а именно:

$550\,192,5 \times 0,4 = 220\,077$ руб. в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды (без НДС) составляет: 220 077 руб. в год / кол-во дней в году $\times$ кол-во дней в месяц.

Месяц, год	Расчет арендной платы, руб.	Сумма арендной платы, руб.
Апрель 2024	220 077,00 рублей / 366 дней $\times$ 21 день	12 627,4
Май 2024	220 077,00 рублей / 366 дней $\times$ 31 день	18 640,4
Июнь 2024	220 077,00 рублей / 366 дней $\times$ 30 день	18 039,1
Июль 2024	220 077,00 рублей / 366 дней $\times$ 31 день	18 640,4
Август 2024	220 077,00 рублей / 366 дней $\times$ 31 день	18 640,4
Сентябрь 2024	220 077,00 рублей / 366 дней $\times$ 30 день	18 039,1
Октябрь 2024	220 077,00 рублей / 366 дней $\times$ 31 день	18 640,4
Ноябрь 2024	220 077,00 рублей / 366 дней $\times$ 30 день	18 039,1
Декабрь 2024	220 077,00 рублей / 366 дней $\times$ 31 день	18 640,4

Подписи Сторон:

Арендодатель:

Департамент управления имуществом
Ивановской области



Рощин С.Ю.

Держатель имущества казны:

Областное бюджетное
учреждение здравоохранения
«Шуйская центральная
районная больница»



Кузьмина Е.В.

Арендатор:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ «ДОМ»

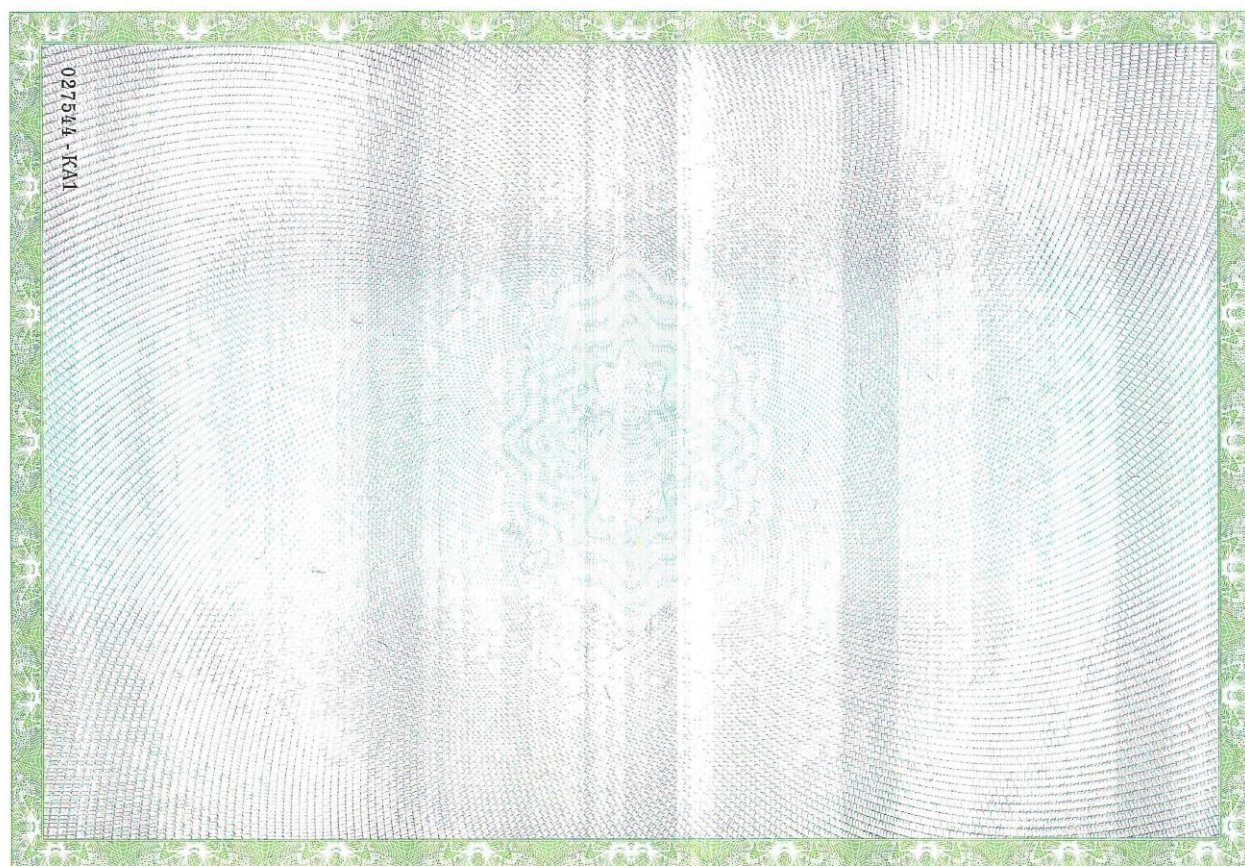


Кудряшов С.С.

Приложение 4:

Документа Оценщика





**ПОЛИС N 254/106-035-000009
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Виноградова Лидия Николаевна
Адрес: г. Иваново, ул. Перовской, д. 11/19
Паспорт: 2403 920044
Выдан: ОВД Октябрьского района г. Иваново

Диплом о профессиональной переподготовке № ПП-1 № 734530
Дата выдачи: 03.06.2011 г.
Выдан (кем): Международная академия оценки и консалтинга

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,1	5 225,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до 26.09.2025г.
Форма уплаты страховой премии: перечисление денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 254/106-035-000009 от 26.09.2025 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 27 сентября 2025г. по 26 сентября 2026г. Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 254/106-035-000009 от 26.09.2025 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: Главный специалист Ивановского отделения МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГARANТ» М.П.	СТРАХОВАТЕЛЬ: Виноградова Лидия Николаевна
Попова Ю.В. /	Виноградова Л.Н. /

Итого выплачено по полису: 26.09.2025 г.

**ПОЛИС N 254/106-035-000011
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Профи»
Адрес: Рб, Ивановская область, город Иваново, улица 4-я Деревянская, дом 60, офис 59
Банковские реквизиты:
ИНН 5702711096 КПП 570201001
Р/с 40702810217000021450 в Ульяновском отделении № 8604 ПАО «Сбербанк»
К/с 301018103000000000608 БИК 047003608

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,09	4 500,00

Порядок и сроки оплаты страховой премии: единовременно в течение 5(пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора.
Форма уплаты страховой премии: перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 254/106-035-000011 от 23.10.2025 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «23» октября 2025г. по «22» октября 2026г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу не ранее дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 254/106-035-000011 от 23.10.2025 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: Главный специалист Ивановского отделения МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГARANТ» М.П.	СТРАХОВАТЕЛЬ: Директор ООО «Профи»
Попова Ю.В. /	Виноградова Л.Н. /

Итого выплачено по полису: 23.10.2025 г.