

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

---

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

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

---

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
№ Р25/224**

<b>ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>	Нежилое помещение с кадастровым номером: 37:25:011005:958, назначение: нежилое, площадь: 21,5 кв.м, этаж №01, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 3, пом. 1002
<b>ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки в целях реализации прогнозного плана приватизации имущества, находящегося в собственности Ивановской области
<b>ВИД СТОИМОСТИ:</b>	Рыночная стоимость
<b>ЗАКАЗЧИК</b>	Департамент управления имуществом Ивановской области
<b>ДАТА ОЦЕНКИ</b>	17.12.2025 г.
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА</b>	25.12.2025 г.

г. Пенза 2025 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>4</b>
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> <b>5</b>	<b>5</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>5</b>
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	5
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	5
СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	7
<b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>7</b>
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	8
5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	8
<b>6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....</b>	<b>8</b>
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>10</b>
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	10
<b><i>СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2025 ГОДА.</i> .....</b>	<b>10</b>
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	22
7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 22	22
7.4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ.....	24
7.5. БОСОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	25
<b>8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>26</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>27</b>
9.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	27
9.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	28
<b>9.2.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ .....</b>	<b>28</b>
<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>28</b>
<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>28</b>
<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>29</b>
9.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	29
9.4. БОСОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	29
<b>10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>30</b>
<b>11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>37</b>
<b>12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>38</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>38</b>

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

### Уважаемый Заказчик!

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

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

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Величина НДС (20 %), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (20 %), руб.
<b>Нежилое помещение с кадастровым номером: 37:25:011005:958, назначение: нежилое, площадь: 21,5 кв.м, этаж №01, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 3, пом. 1002</b>	<b>904 247</b>	<b>150 707,83</b>	<b>753 539,17</b>

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Величина НДС (22 %), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (22 %), руб.
<b>Нежилое помещение с кадастровым номером: 37:25:011005:958, назначение: нежилое, площадь: 21,5 кв.м, этаж №01, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 3, пом. 1002</b>	<b>904 247</b>	<b>163 060,93</b>	<b>741 186,07</b>

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу!

С уважением,  
Специалист оценщик  
Генеральный директор ООО «ПЦСЭ»



Трухмаев В.Ю.

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Показатель	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	
Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером: 37:25:011005:958, назначение: нежилое, площадь: 21,5 кв.м, этаж №01, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 3, пом. 1002
Права на объект оценки	Право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости и связанные с ними ограничения и обременения	Право собственности, ограничения и обременения не учитываются
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в целях реализации прогнозного плана приватизации имущества, находящегося в собственности Ивановской области
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) - дата оценки: 17.12.2025 г. - предполагаемое использование объекта – текущее использование; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	17.12.2025 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Специальные допущения, иные существенные допущения, на момент составления задания на оценку не выявлены
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Ограничения оценки на момент составления задания на оценку не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без совместного письменного согласия оценщика, исполнителя и заказчика
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке в 1 экз. на бумажном носителе и в форме электронного документа
<i>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки<sup>1</sup></i>	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение с кадастровым номером: 37:25:011005:958, назначение: нежилое, площадь: 21,5 кв.м, этаж №01, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 3, пом. 1002
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Приложение А настоящего отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности, ограничения и обременения не учитываются

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 года.
- СТАНДАРТЫ СРО

### 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

#### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Оценщик</b>	Трухмаев Вадим Юрьевич
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт гражданина РФ серии 56 04 № 423131 выдан ОВД Ленинского района г. Пензы 08.12.2004 года
Практический опыт работы в оценочной деятельности	с 2005 года
Стаж работы в оценочной	20 лет

деятельности																											
Страховой полис гражданской (профессиональной) ответственности оценщика:	Профессиональная деятельность оценщика застрахована Пензенским филиалом ОАО «Альфа страхование» Страховой полис № 6003R/776/50041/25. Страховая сумма (цифрами и прописью): 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей. Срок действия: с 27.10.2025 г. по 26.10.2026 г. Место нахождения страховщика: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 31 стр. Б																										
Документы об образовании оценщика:	Специалист- оценщик: Трухмаев Вадим Юрьевич. 1. Диплом о высшем образовании сер. ВБА № 0086846., рег. № АЮ 6846 от 03 августа 2004 года. Современная Гуманитарная Академия, г. Москва. Квалификация: Бакалавр по направлению «Юриспруденция». 2. Диплом о высшем образовании сер. ВСВ № 1288432., рег. № 58189 от 09 июня 2006 года. Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Пензенский государственный университет». Квалификация: ЮРИСТ по направлению «Юриспруденция». 3. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983153, выдан 26.05.2006 года. Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово- Промышленная Академия», г. Москва. Квалификация: оценщик (оценка стоимости предприятия (бизнеса)). 4. Свидетельство о повышении квалификации от 30.10.2014 г., рег. № 0478 по программе «Оценочная деятельность» Негосударственное образовательное учреждение ВПО «Московский финансово - промышленный университет «Синергия», г. Москва 5. Сертификат № 5053 от 30.11.2005 года о прохождении курсов «Оценка недвижимости». Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово - Промышленная Академия», г. Москва. 6. Сертификат № 5054 от 30.03.2006 года о прохождении курсов «Оценка стоимости автотранспортных средств. Определение стоимости ремонта (восстановления) и ущерба от повреждения автотранспортных средств в результате ДТП» Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово - Промышленная Академия», г. Москва. 7. Сертификат № 5245 от 30.04.2006 года о прохождении курсов по направлению «ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ». Негосударственное образовательное учреждение «Московская Финансово- Промышленная Академия», г. Москва.																										
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035988-1 от 22 марта 2024 г. «Оценка недвижимости»																										
Данные о членстве оценщика в саморегулируемой организации	Специалист - оценщик: Трухмаев Вадим Юрьевич. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков (Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков», реестровый номер № 01215 от «05» августа 2020 года. Дата выдачи: 05 августа 2020 года Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации от 05.08.2020 № 01273																										
Сведения саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков» 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1 Тел: 8 (800) 500 61 81 E-mail: sro.raoyufo@gmail.com Официальный сайт: www.sroga.ru																										
Почтовый адрес оценщика	440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6																										
Адрес электронной почты оценщика	zentrozenki@mail.ru																										
Номер контактного телефона оценщика	89630989335																										
Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	<table border="1"> <tr> <td>Полное наименование организации</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»</td> </tr> <tr> <td>Сокращенное наименование организации</td> <td>ООО «ПЦЭС»</td> </tr> <tr> <td>Юридический адрес</td> <td>440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6</td> </tr> <tr> <td>Адрес местонахождения</td> <td>440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6</td> </tr> <tr> <td>Телефон</td> <td>89630989335</td> </tr> <tr> <td>Email</td> <td>zentrozenki@mail.ru</td> </tr> <tr> <td>ИНН</td> <td>5835075100</td> </tr> <tr> <td>КПП</td> <td>583501001</td> </tr> <tr> <td>ОГРН</td> <td>1085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.</td> </tr> <tr> <td>Плательщик/Получатель платежа</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»</td> </tr> <tr> <td>Наименование банка</td> <td>ПЕНЗЕНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8624 ПАО СБЕРБАНК</td> </tr> <tr> <td>БИК</td> <td>045655635</td> </tr> <tr> <td>Расчетный счет</td> <td>40702810748000011414</td> </tr> </table>	Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»	Сокращенное наименование организации	ООО «ПЦЭС»	Юридический адрес	440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6	Адрес местонахождения	440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6	Телефон	89630989335	Email	zentrozenki@mail.ru	ИНН	5835075100	КПП	583501001	ОГРН	1085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.	Плательщик/Получатель платежа	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»	Наименование банка	ПЕНЗЕНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8624 ПАО СБЕРБАНК	БИК	045655635	Расчетный счет	40702810748000011414
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»																										
Сокращенное наименование организации	ООО «ПЦЭС»																										
Юридический адрес	440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6																										
Адрес местонахождения	440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 107, оф. 6																										
Телефон	89630989335																										
Email	zentrozenki@mail.ru																										
ИНН	5835075100																										
КПП	583501001																										
ОГРН	1085835000349 дата присвоения ОГРН 25 января 2008 г.																										
Плательщик/Получатель платежа	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВОЙ ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»																										
Наименование банка	ПЕНЗЕНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8624 ПАО СБЕРБАНК																										
БИК	045655635																										
Расчетный счет	40702810748000011414																										

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

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

Не привлекались.

**Сведения о независимости оценщика**

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

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

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

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

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

**5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Показатель	Значение
Объекты оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером: 37:25:011005:958, назначение: нежилое, площадь: 21,5 кв.м, этаж №01, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 3, пом. 1002
Дата оценки	17.12.2025 г.
Дата осмотра объекта оценки	17.12.2025 г.
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 39/2025 на оказание услуг по определению рыночной стоимости имущества, находящегося в собственности Ивановской области от 17.12.2025 года
Дата составления и порядковый номер отчета:	Отчет об оценке объекта оценки Р25/224 от 25.12.2025 г.

Показатель	Значение
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности, ограничения и обременения не учитываются
Правообладатель	Ивановская область
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

**РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.  
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

**Рыночная стоимость объекта оценки:**

№п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.
1	Нежилое помещение с кадастровым номером: 37:25:011005:958, назначение: нежилое, площадь: 21,5 кв.м, этаж №01, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 3, пом. 1002	Не применялся	Не применялся	904 247	904 247

**5.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ**

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

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

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

- Представлены в Приложении А настоящего отчета

**6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером: 37:25:011005:958, назначение: нежилое, площадь: 21,5 кв.м, этаж №01, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 3, пом. 1002
Права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Ивановская область
Балансовая стоимость	Нет данных, отсутствие таких данных не влияет на рыночную стоимость

## ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объектов оценки: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 3, пом.

1002.

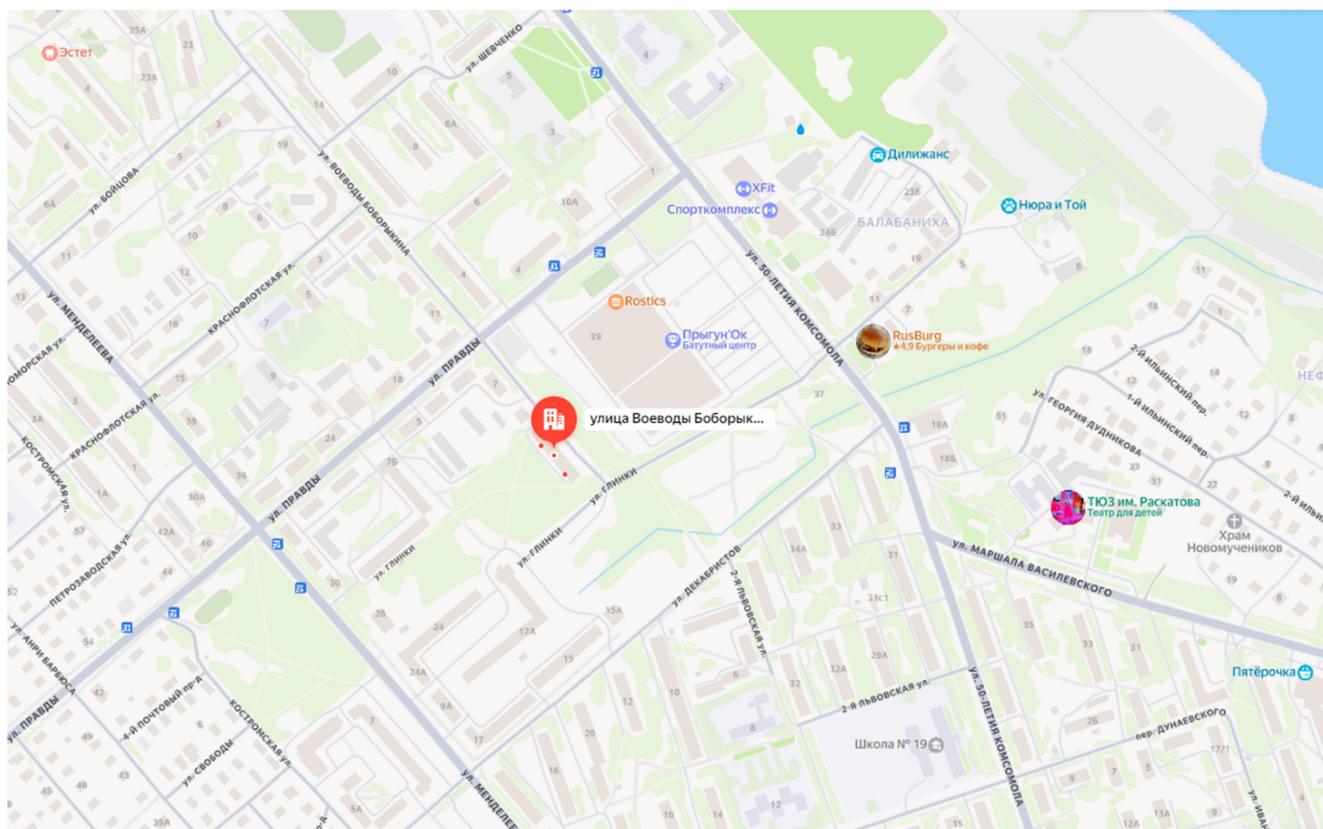
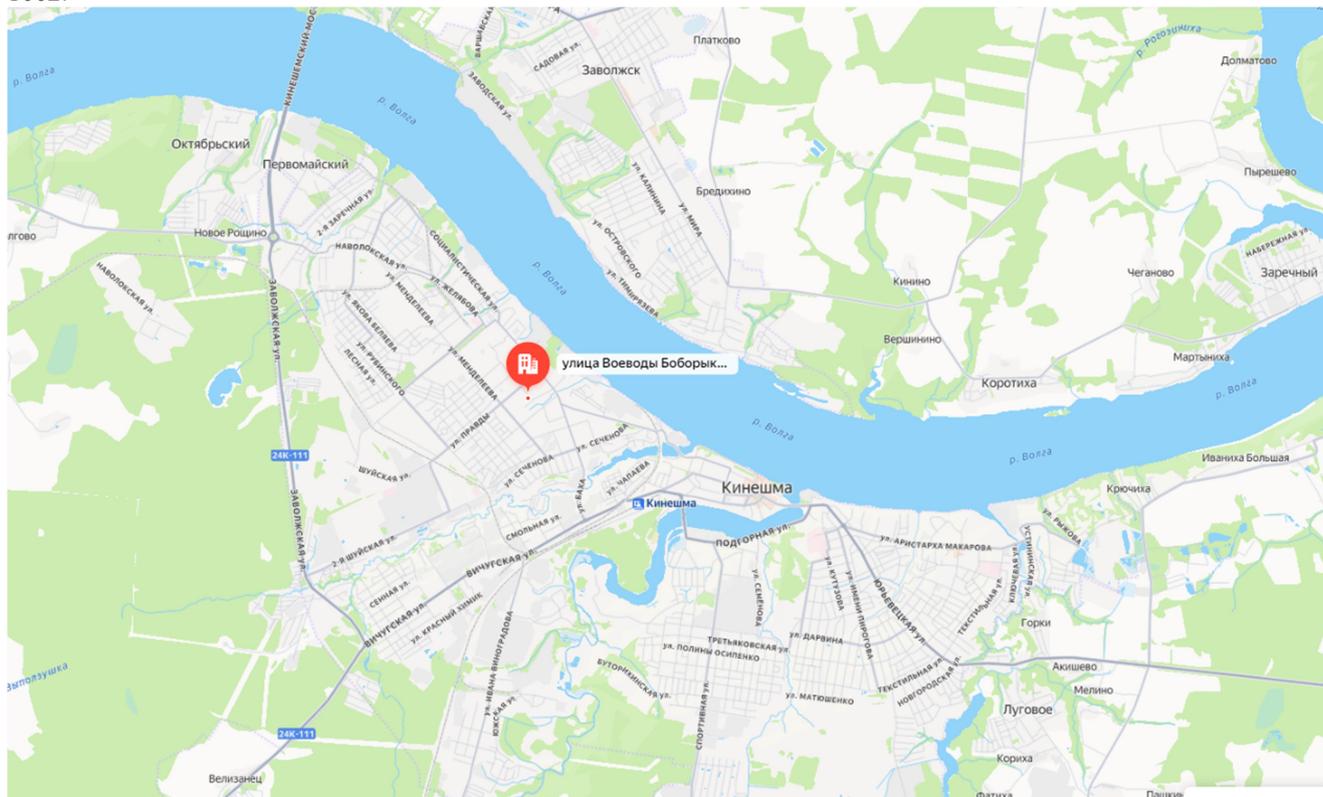


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте

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

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

Социально-экономическое положение Российской Федерации за январь-октябрь 2025 года.<sup>2</sup>

<b>I</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>
----------	---

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

1) Предварительная оценка.  
2) Оценка.

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

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

### 1. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

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

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

Таблица 1

#### ДИНАМИКА ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ВЫПУСКА ПО БАЗОВЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в постоянных ценах

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

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

## 1.2. ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

Таблица 1

### ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в действующих ценах

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

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

### 1.3. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

**Индекс промышленного производства**<sup>1)</sup> в октябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в январе-октябре 2025 г. - 101,0%.

Таблица 1

#### ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

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

- 1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.
- 2) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

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



## 1.4. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО

### 1.4.1. Сельское хозяйство

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

Таблица 1

#### ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

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

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



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

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

Таблица 2

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

млн тонн

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

*1) Включая индивидуальных предпринимателей.*

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

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

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

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

## I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

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

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

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

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

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

<sup>6)</sup> Предварительные данные.

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

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

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

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

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

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

<sup>13)</sup> На конец сентября

## II. ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

### ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

## 7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

- Нежилое помещение с кадастровым номером: 37:25:011005:958, назначение: нежилое, площадь: 21,5 кв.м, этаж №01, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 3, пом. 1002

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

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

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

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

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

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

Предложения о продаже объектов недвижимости:

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Общая площадь, кв. м.	Дата предложения
1	Ивановская обл., Иваново, ул. Дзержинского, 3	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_223.2_m_4469120884?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwcGFPbEhpZmFpZFVidkN5Ijt9dzL9YT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_223.2_m_4469120884?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwcGFPbEhpZmFpZFVidkN5Ijt9dzL9YT8AAAA</a>	15 000 000	75 000	200,0	09.12.2025
2	Ивановская обл., Кинешма, Высоковольтная ул., 43	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_4272144160?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIhcHUxakJUNjBTeVpjOTJnIjt9cTFurD8AAAA">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_4272144160?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIhcHUxakJUNjBTeVpjOTJnIjt9cTFurD8AAAA</a>	1 650 000	47 143	35,0	13.12.2025
3	Ивановская обл., Иваново, ул. Колесанова, 11/2	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1001.5_m_2796352917?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIHZVE5dG11ZEF5Y2gxZjFyIj9CXCYsj8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1001.5_m_2796352917?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIHZVE5dG11ZEF5Y2gxZjFyIj9CXCYsj8AAAA</a>	70 000 000	69 895	1001,5	17.12.2025
4	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволокское городское поселение, Наволоки, Советская ул., 16	<a href="https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7840723458?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIkbkpsRmxCRTRFaRnpjbjBZiJt9_4YMZD8AAA">https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7840723458?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIkbkpsRmxCRTRFaRnpjbjBZiJt9_4YMZD8AAA</a>	1 050 000	14 936	70,3	02.12.2025
5	Ивановская обл., Ивановский р-н, Богданихское сельское поселение, д. Калачево, 33	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_223.2_m_4469120884?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwcGFPbEhpZmFpZFVidkN5Ijt9dzL9YT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_223.2_m_4469120884?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwcGFPbEhpZmFpZFVidkN5Ijt9dzL9YT8AAAA</a>	19 900 000	89 158	223,2	17.12.2025
6	Ивановская обл., Кинешма, Комсомольская ул., 8А	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7742203604?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjJcWdKQ3dBODlCamw2SEfKj9tc6bu_j8AAAA">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7742203604?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjJcWdKQ3dBODlCamw2SEfKj9tc6bu_j8AAAA</a>	2 680 000	44 667	60,0	26.11.2025
7	Ивановская обл., Иваново, 6-я Ефремковская ул., 23	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_400_m_4405238229?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIHZVE5dG11ZEF5Y2gxZjFyIj9CXCYsj8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_400_m_4405238229?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIHZVE5dG11ZEF5Y2gxZjFyIj9CXCYsj8AAAA</a>	5 500 000	13 750	400,0	17.12.2025
8	Ивановская обл., Иваново, ул. Дзержинского, 3	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_tsentr_ivanovo_200_m_7760980788?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIHZVE5dG11ZEF5Y2gxZjFyIj9CXCYsj8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_tsentr_ivanovo_200_m_7760980788?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIHZVE5dG11ZEF5Y2gxZjFyIj9CXCYsj8AAAA</a>	15 000 000	75 000	200,0	09.12.2025

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Общая площадь, кв. м.	Дата предложения
		b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHZVE5dG11ZEF5Y2gxZjFyIj9CXCYSj8AAAA				
9	Ивановская обл., Кинешма, Социалистическая ул., 16	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_907672470?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_907672470?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	1 200 000	16 000	75,0	08.12.2025
10	Ивановская обл., Иваново, пл. Генкиной, 1	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_940.5_m_7309163880?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLSno1Qkh5ZnZ2RGFvNEk2Ij9zWOF8j8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_940.5_m_7309163880?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLSno1Qkh5ZnZ2RGFvNEk2Ij9zWOF8j8AAAA</a>	70 000 000	74 428	940,5	16.12.2025
11	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 31А	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_560_m_7220452448?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJSmVKNlhUSE12c3BvdWtyIj9N4o85z8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_560_m_7220452448?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJSmVKNlhUSE12c3BvdWtyIj9N4o85z8AAAA</a>	42 000 000	75 000	560,0	08.12.2025
12	Ивановская обл., Кинешма, ул. Карла Маркса, 2/13	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65.7_m_4078343906?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJeWdKQ3dBODlCamw2SEfklj9ce6u_j8AAAA">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65.7_m_4078343906?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJeWdKQ3dBODlCamw2SEfklj9ce6u_j8AAAA</a>	3 700 000	56 317	65,7	03.12.2025
13	Ивановская обл., Кинешма, ул. Веснина, 5	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7355108602?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOSXBrNzZjTDNveTV1SjZKIj9OafUTj8AAAA">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7355108602?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOSXBrNzZjTDNveTV1SjZKIj9OafUTj8AAAA</a>	1 399 999	9 722	144,0	08.12.2025
14	Ивановская обл., Иваново, ул. Куоконковых, 104	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_9957_m_2030630334?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLSno1Qkh5ZnZ2RGFvNEk2Ij9zWOF8j8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_9957_m_2030630334?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLSno1Qkh5ZnZ2RGFvNEk2Ij9zWOF8j8AAAA</a>	380 000 000	38 164	9957,0	12.12.2025

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

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

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

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

## 7.5. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

### Ценообразующие факторы для объектов офисного назначения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ВЫВОД

Анализ рынка предложений свидетельствует о том, что стоимость за 1 кв. м. нежилых помещений и зданий офисного (свободного) назначения может находиться в диапазоне от 9 722 – 89 158 руб., без учета введенных корректировок.

Источники информации, используемые при составлении данного раздела:

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

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

и др.

## 8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Заключение о наиболее эффективном использовании:

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

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 9.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (п. 226 ФСО-7).

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

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

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

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

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

Основные этапы процесса оценки (Раздел I ФСО III):

Процесс оценки включает следующие действия:

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

от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

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

### **9.2.1. Обзор подходов**

#### **Сравнительный подход**

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

#### **Доходный подход**

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

### **Затратный подход**

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

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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

### **9.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ**

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

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

### **9.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ**

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

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

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

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

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

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

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

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

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет

важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

## ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

### Выбор объектов-аналогов

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

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

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки используются объекты № 2, 6, 12 как наиболее сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам, таким как: местоположение, площадь объекта, тип объекта.

### Выбор объектов-аналогов

Показатели	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_4272144160?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIhcHUxakJUNjBTeVpjOTJnIj9cTFurD8AAAA">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_4272144160?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIhcHUxakJUNjBTeVpjOTJnIj9cTFurD8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7742203604?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIhcWdKQ3dBODICamw2SEFkIjt9ce6u_j8AAAA">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7742203604?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIhcWdKQ3dBODICamw2SEFkIjt9ce6u_j8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65.7_m_4078343906?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIhcWdKQ3dBODICamw2SEFkIjt9ce6u_j8AAAA">https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65.7_m_4078343906?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIhcWdKQ3dBODICamw2SEFkIjt9ce6u_j8AAAA</a>
Дата предложения	13.12.2025	26.11.2025	03.12.2025
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес	Ивановская обл., Кинешма, Высоковольтная ул., 43	Ивановская обл., Кинешма, Комсомольская ул., 8А	Ивановская обл., Кинешма, ул. Карла Маркса, 2/13
Назначение	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Состояние отделки	требует косметического ремонта	типовой ремонт	типовой ремонт
Техническое состояние	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Цена предложения, руб.	1 650 000	2 680 000	3 700 000
Площадь общая, кв.м	35,0	60,0	65,7
Цена 1 кв.м предложения, руб.	47 143	44 667	56 317

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

### Выбор элементов и единиц сравнения

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

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода

и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать:

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

**За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м.**

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

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

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

## Введение и обоснование шкалы корректировок

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

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

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

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

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

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

Таблица 432. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2%	10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3%	11,5%

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

Принимаем скидку на торг в размере 9,1 %, для объектов свободного назначения, корректировка составит 0,909.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Характеристика	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Корректировка		1,00	1,00	1,00

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

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

назначение	К торг (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,759
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,633

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

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

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Характеристика	21,5	35	60	65,7
Корректировка		1,09	1,19	1,21

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

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

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

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

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

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

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

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

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Цена предложения, руб.	-	1 650 000	2 680 000	3 700 000
Общая площадь объекта	21,5	35,0	60,0	65,7
Стоимость 1 кв.м., рублей	-	47 143	44 667	56 317
<b>Передаваемые права</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	47 143	44 667	56 317
<b>Условия финансирования</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	47 143	44 667	56 317
<b>Условия продажи</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	47 143	44 667	56 317
<b>Дата продажи</b>	<b>17.12.2025</b>	<b>13.12.2025</b>	<b>26.11.2025</b>	<b>03.12.2025</b>
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	47 143	44 667	56 317

<b>Торг</b>	-	<b>Возможен</b>	<b>Возможен</b>	<b>Возможен</b>
Корректировка на уторгование	-	0,909	0,909	0,909
Цена после корректировки, рублей	-	42 853	40 602	51 192
<b>Местоположение</b>	<b>Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 3, пом. 1002</b>	<b>Ивановская обл., Кинешма, Высоковольтная ул., 43</b>	<b>Ивановская обл., Кинешма, Комсомольская ул., 8А</b>	<b>Ивановская обл., Кинешма, ул. Карла Маркса, 2/13</b>
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	42 853	40 602	51 192
<b>Материал стен</b>	<b>капитальные</b>	<b>капитальные</b>	<b>капитальные</b>	<b>капитальные</b>
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	42 853	40 602	51 192
<b>Назначение/использование</b>	<b>Свободного назначения</b>	<b>Свободного назначения</b>	<b>Свободного назначения</b>	<b>Свободного назначения</b>
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	42 853	40 602	51 192
<b>Техническое состояние</b>	<b>удовлетворительное несовременное эксплуатируемое</b>	<b>удовлетворительное несовременное эксплуатируемое</b>	<b>удовлетворительное несовременное эксплуатируемое</b>	<b>удовлетворительное несовременное эксплуатируемое</b>
Корректировка на техническое состояние	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	42 853	40 602	51 192
<b>Состояние отделки</b>	<b>требует капитального ремонта</b>	<b>требует косметического ремонта</b>	<b>типовой ремонт</b>	<b>типовой ремонт</b>
Корректировка на техническое состояние	-	0,86	0,78	0,78
Цена после корректировки, рублей	-	36 854	31 670	39 930
<b>Площадь объекта</b>	<b>21,5</b>	<b>35,0</b>	<b>60,0</b>	<b>65,7</b>
Корректировка на площадь	-	1,09	1,19	1,21
Цена после корректировки, рублей	-	40 171	37 687	48 315
Весовые коэффициенты	-	1/3	1/3	1/3
Стоимость 1 кв. м, рублей	42 058			
<b>Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.</b>	<b>904 247</b>			

## 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Величина НДС (20 %), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (20 %), руб.
<b>Нежилое помещение с кадастровым номером: 37:25:011005:958, назначение: нежилое, площадь: 21,5 кв.м, этаж №01, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 3, пом. 1002</b>	<b>904 247</b>	<b>150 707,83</b>	<b>753 539,17</b>

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Величина НДС (22 %), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (22 %), руб.
<b>Нежилое помещение с кадастровым номером: 37:25:011005:958, назначение: нежилое, площадь: 21,5 кв.м, этаж №01, адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 3, пом. 1002</b>	<b>904 247</b>	<b>163 060,93</b>	<b>741 186,07</b>

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

Оценщик



/Трухмаев В.Ю./

## 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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

## 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783857	
Кадастровый номер:	37:25:011005:958
Номер кадастрового квартала:	37:25:010318
Дата присвоения кадастрового номера:	01.02.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 11002; Инвентарный номер 798
Местоположение:	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 3, пом. 1002
Площадь:	21.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	290134.76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:25:011005:63
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
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 04.04.2006

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D3902DF6052F9A                  Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</small>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783857	
Кадастровый номер:	37:25:011005:958
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
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Мохова Анастасия Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D3902DF6052F9A                  Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</small>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

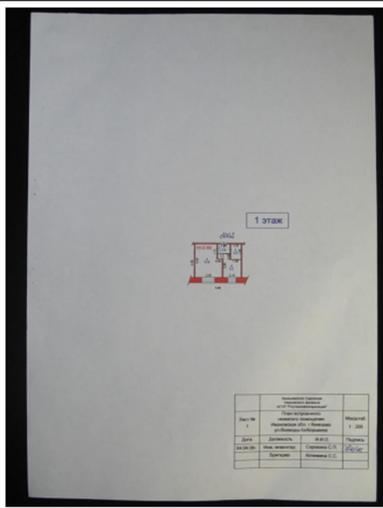
## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783857		Кадастровый номер: 37:25:011005-958	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-05/094/2013-3-313 05.03.2013 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: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DF4052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229783857		Кадастровый номер: 37:25:011005-958	
		Номер этажа (этажей): 01	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DF4052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



23 224,10	Срок фактической эксплуатации на дату формирования инвентарной карточки (в месяцах)	23 224,10	540	17 696,30	30.11.2025	43,01	516,12	Линейный	31.12.2014	31.05.2027	5 527,80
СПРАВОВОЧНО.											
523											

5. Информация о начисленной амортизации

Первоначальная (балансовая) стоимость	Метод начисления амортизации	Амортизация в месяц	Дата начисления амортизации	Сумма начисленной амортизации			Остаточная стоимость
				за месяц	на конец	итого	
1	2	3	4	5	6	7	
23 224,10	Линейный	43,01	31.12.2014	8 096,48	8 096,48	15 128,62	
			31.12.2022	8 096,47	16 192,95	7 033,15	
			31.01.2023	43,01	16 236,96	6 990,14	
			28.02.2023	43,01	16 279,97	6 947,13	
			31.03.2023	43,01	16 319,98	6 904,12	
			30.04.2023	43,01	16 362,99	6 861,11	
			31.05.2023	43,01	16 406,00	6 818,10	
			30.06.2023	43,01	16 449,01	6 775,09	
			31.07.2023	43,01	16 492,02	6 732,08	
			31.08.2023	43,01	16 535,03	6 689,07	
			30.09.2023	43,01	16 578,04	6 646,06	
			31.10.2023	43,01	16 621,05	6 603,05	
			30.11.2023	43,01	16 664,06	6 560,04	
			31.12.2023	43,01	16 707,07	6 517,03	
			31.01.2024	43,01	16 750,08	6 474,02	
			29.02.2024	43,01	16 793,09	6 431,01	
			31.03.2024	43,01	16 836,10	6 388,00	
			30.04.2024	43,01	16 879,11	6 344,99	
			31.05.2024	43,01	16 922,12	6 301,98	
			30.06.2024	43,01	16 965,13	6 258,97	
			31.07.2024	43,01	17 008,14	6 215,96	
			30.08.2024	43,01	17 051,15	6 172,95	
			30.09.2024	43,01	17 094,16	6 129,94	
			31.10.2024	43,01	17 137,17	6 086,93	
			30.11.2024	43,01	17 180,18	6 043,92	
			31.12.2024	43,01	17 223,19	6 000,91	
			31.01.2025	43,01	17 266,20	5 957,90	
			28.02.2025	43,01	17 309,21	5 914,89	
			31.03.2025	43,01	17 352,22	5 871,88	
			30.04.2025	43,01	17 395,23	5 828,87	
			31.05.2025	43,01	17 438,24	5 785,86	
			30.06.2025	43,01	17 481,25	5 742,85	
			31.07.2025	43,01	17 524,26	5 699,84	
			31.08.2025	43,01	17 567,27	5 656,83	
			30.09.2025	43,01	17 610,28	5 613,82	
			31.10.2025	43,01	17 653,29	5 570,81	
			30.11.2025	43,01	17 696,30	5 527,80	
			Итого по годам:	х	8 096,48	15 128,62	
				х	16 190,94	7 033,15	
				х	16 236,96	6 990,14	
				х	16 279,97	6 947,13	
				х	17 223,19	6 000,91	
				х	17 266,20	5 957,90	

6. Информация о начисленном обеспечении

Дата начисления обеспечения	Сумма начисленного обеспечения		
	при признании убытка от обеспечения	при восстановлении убытка от обеспечения	при восстановлении убытка от обеспечения
1	2	3	4
	0,00	0,00	0,00
Итого:	0,00	0,00	0,00

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

наименование объекта (части)	наименование единицы измерения	значение	Вид ограничения (обременения)	Период ограничения (обременения)			Документ-основание регистрации ограничения (обременения)	Документ-основание ограничения (обременения)	наименование	дата	номер	дата	наименование	ОГРН (ОГРНИП)	ИНН	ЮП
				дата начала	дата окончания	срок (в месяцах)										
Сведения о лице, в пользу которого установлено ограничение (обременение)																

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

Наименование объекта (части)	Вид работ	Исполнитель работ		Документ-основание			Сумма затрат на производимые работы из средств федерального бюджета за счет целевых трансфертов				
		идентификатор контракта	наименование	наименование	дата	номер	основной деятельности	наименование деятельности	КНО	10	11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

9. Сведения о внутреннем перемещении объекта

Дата	Накладная номер	Место нахождения объекта		период после перемещения	периоды объекта	привластный объект
		до перемещения	после перемещения			
1	2	3	4	5	6	7
30.05.2019	00000028	г.п. вран	Стоматологическая поликлиника			Горюхова Надежда Сергеевна
13.01.2020	00000047	Стоматологическая поликлиника	Стоматологическая поликлиника			Горюхова Надежда Сергеевна
	00000004	Стоматологическая поликлиника	Стоматологическая поликлиника			Горюхова Алла Викторовна (попз)
						Силин Сергей Валерьевич (Стом)

10. Сведения о консервации (расконсервации) объекта

Причина консервации объекта	Дата начала консервации	Акт о консервации объекта номер	Причина расконсервации объекта	Дата окончания консервации	Акт о расконсервации объекта номер	Ответственное лицо	
							2

Присвоение № \_\_\_\_\_ (имя файла rtf)

Присвоение № \_\_\_\_\_ (имя файла rtf)

Ответственный исполнитель  
бухгалтерской службы

\_\_\_\_\_ 20\_\_

Бухгалтер по учету материальных ценностей  
(должность)

\_\_\_\_\_ (подпись)

О. Н. Крамлырова  
(подпись)

8-49331-5-67-06  
(номер контактного телефона)

\_\_\_\_\_ (номер контактного телефона)

\_\_\_\_\_ (электронный адрес)

## Приложение Б Информация об объектах – аналогах

avito.ru/kineshma/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_35\_m\_4272144160?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbYyaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhcHlUxakJuNjBTeVpjOTJnIj9cTFurD8AAAAA

Главная > Продам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 35 м²

1 650 000 ₽ за всё  
47 143 ₽ за м²  
История цены

Показать телефон  
в 961 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

АН "Этажи Кинешма"  
Компания - в сети

Надёжный партнёр  
46 объектов в работе  
9 лет на Авито

Марина  
Контактное лицо

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 35 м²  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Мощность электросети: 220 кВт  
Отопление: автономное  
Тип сделки: продажа



avito.ru/kineshma/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_35\_m\_4272144160?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbYyaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhcHlUxakJuNjBTeVpjOTJnIj9cTFurD8AAAAA

### Расположение

Ивановская обл., Кинешма, Высоковольная ул., 43

1 650 000 ₽ за всё  
47 143 ₽ за м²  
История цены

Показать телефон  
в 961 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

АН "Этажи Кинешма"  
Компания - в сети

Надёжный партнёр  
46 объектов в работе  
9 лет на Авито

Марина  
Контактное лицо

район Сокольники  
нежилое помещение в активном районе (пятиэтажки, частный сектор) под любой вид деятельности, офис, салон красоты, пункт выдачи (Ozon, Wb) и т.д. (на данный момент действующая парикмахерская - одна на весь район), возможно 3 рабочих места, в т.ч. маникюр, с отдельным входом, в хорошем состоянии, со всеми удобствами: ИГ, О, э/в, вода - по счетчикам.  
Возможен обмен на квартиру

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия  
Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

№ 4272144160 · 13 декабря в 13:21 · 1878 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)



[https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_35\\_m\\_4272144160?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbYyaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhcHlUxakJuNjBTeVpjOTJnIj9cTFurD8AAAAA](https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_4272144160?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbYyaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhcHlUxakJuNjBTeVpjOTJnIj9cTFurD8AAAAA)

avito.ru/kineshma/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_7742203604?context=H4sIAAAAAAAAwE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJcWdKQ3dBODlCamw2SEFkjt9ce6u\_j8AAAA

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



2 680 000 Р за всё  
44 667 Р за м²  
История цены

**Показать телефон**  
8 936 xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

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

Анна  
Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
анна

**О помещении**

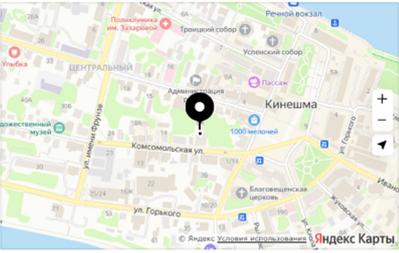
Вход: со двора  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 60 м²  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Мощность электросети: 220 кВт, можно увеличить  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

avito.ru/kineshma/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_7742203604?context=H4sIAAAAAAAAwE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJcWdKQ3dBODlCamw2SEFkjt9ce6u\_j8AAAA

Ивановская обл., Кинешма, Комсомольская ул., 8А

## Расположение



2 680 000 Р за всё  
44 667 Р за м²  
История цены

**Показать телефон**  
8 936 xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

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

Анна  
Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
анна

**Описание**

Продам помещение, свежий ремонт, отопление городское, электричество, вода, накопитель, стеклопакеты, ... под любой вид деятельности (офисы, косметический кабинет, ... небольшое производство, ... любой вид) ... документы готовы, юридическое сопровождение - бесплатно!

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше  
Парковка: на улице

№ 7742203604 · 26 ноября в 14:18 · 1450 просмотров (+20 сегодня) [Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_7742203604?context=H4sIAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJcWdKQ3dBODlCamw2SEFkjt9ce6u\\_j8AAAA](https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7742203604?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJcWdKQ3dBODlCamw2SEFkjt9ce6u_j8AAAA)

avito.ru/kineshma/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_65.7\_m\_4078343906?context=H4sIAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJcWdKQ3dBODICamw2SEFkjt9ce6u\_j8A...

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 65.7 м<sup>2</sup>

3 700 000 Р за всё

56 317 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

Показать телефон  
8 xxx xxx xx xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

агентство недвижимости  
"Жилищный экспресс" ваш  
риэлтор  
Компания

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Помогаю

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алена

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 65.7 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Мощность электросети: 380 кВт  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

avito.ru/kineshma/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_65.7\_m\_4078343906?context=H4sIAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJcWdKQ3dBODICamw2SEFkjt9ce6u\_j8A...

Расположение

Ивановская обл., Кинешма, ул. Карла Маркса, 2/13

3 700 000 Р за всё

56 317 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

Показать телефон  
8 xxx xxx xx xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

агентство недвижимости  
"Жилищный экспресс" ваш  
риэлтор  
Компания

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Помогаю

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алена

### Описание

Нежилое помещение расположено в центре города. Удобное месторасположение, отдельный вход, три помещения, санузел, ввод 380 кВт, окна ПВХ, центральный водопровод, центральная канализация. Удобная локация, в шаговой доступности остановка общественного транспорта. Возможен обмен на квартиру с вашей доплатой.

### Оздании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: другой

Удалённость от дороги: первая линия  
Парковка: на улице, бесплатная

№ 4078343906 · 3 декабря в 23:01 · 3156 просмотров (+2 сегодня)

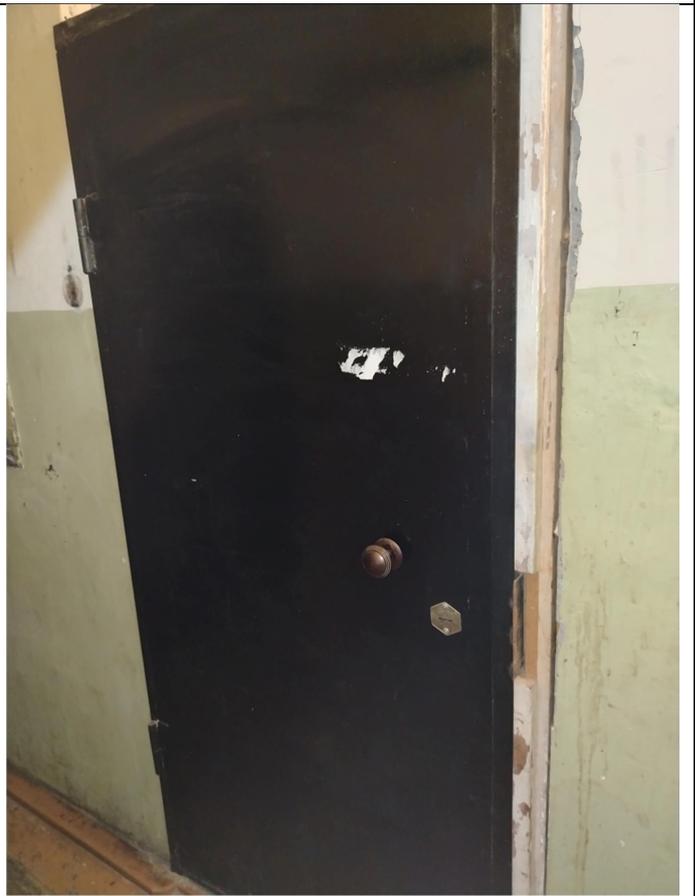
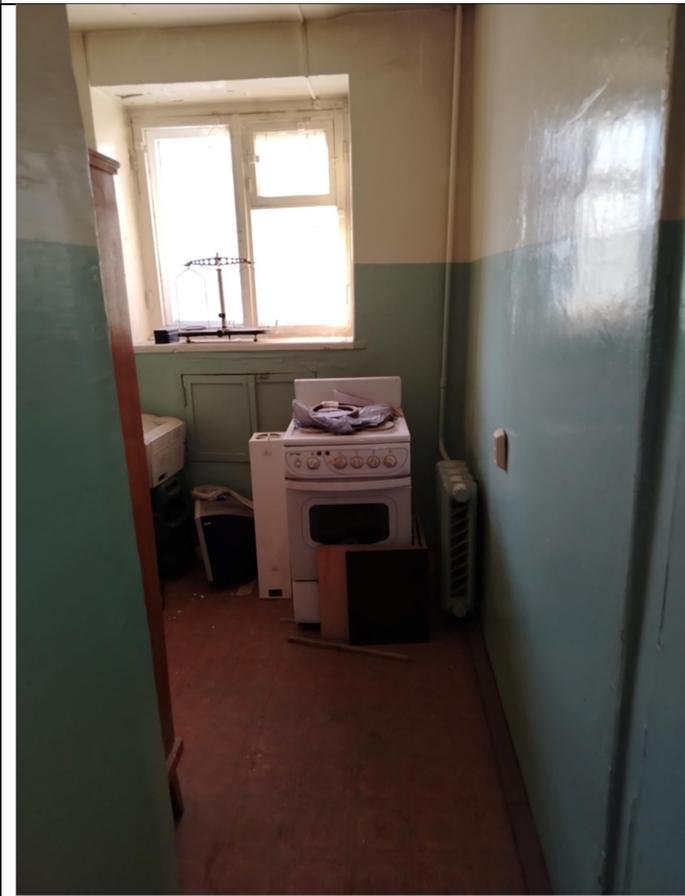
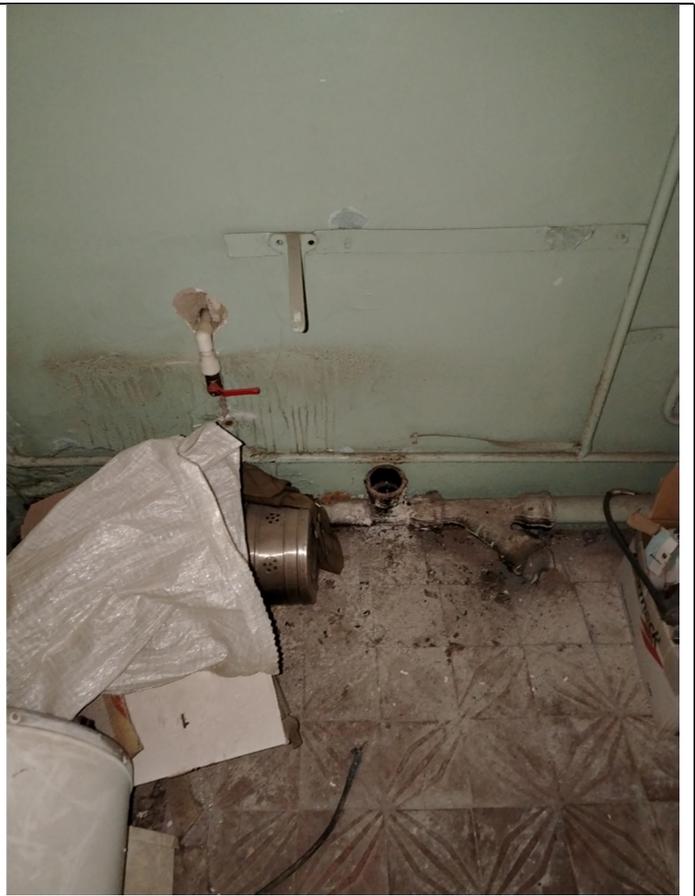
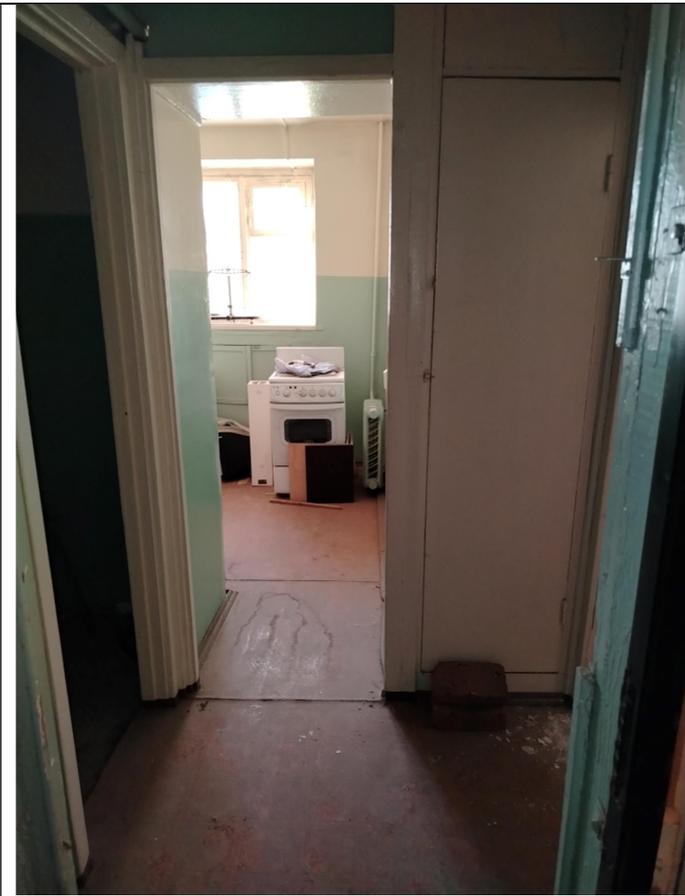
Пожаловаться

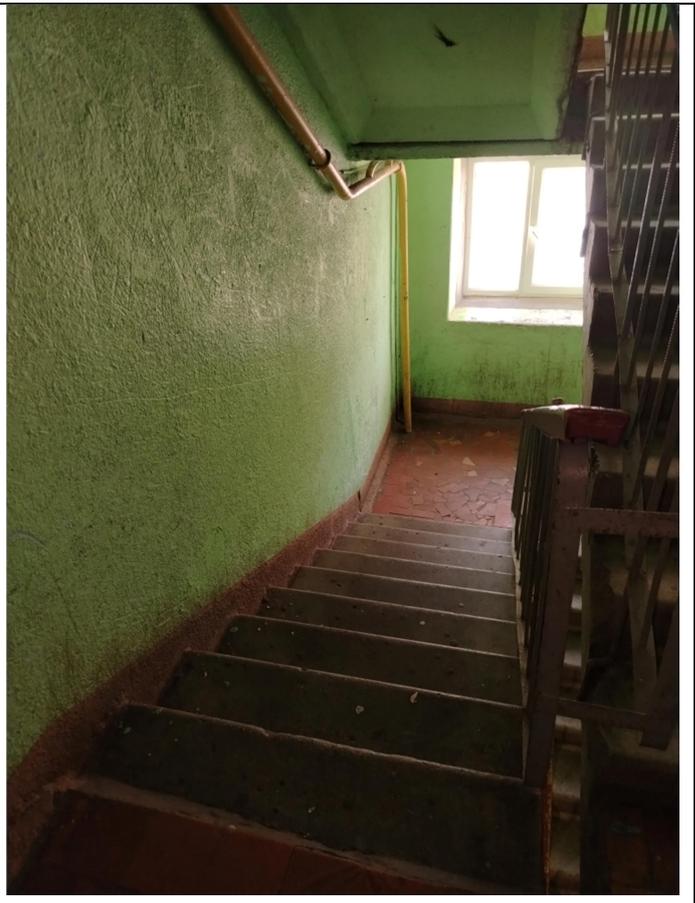
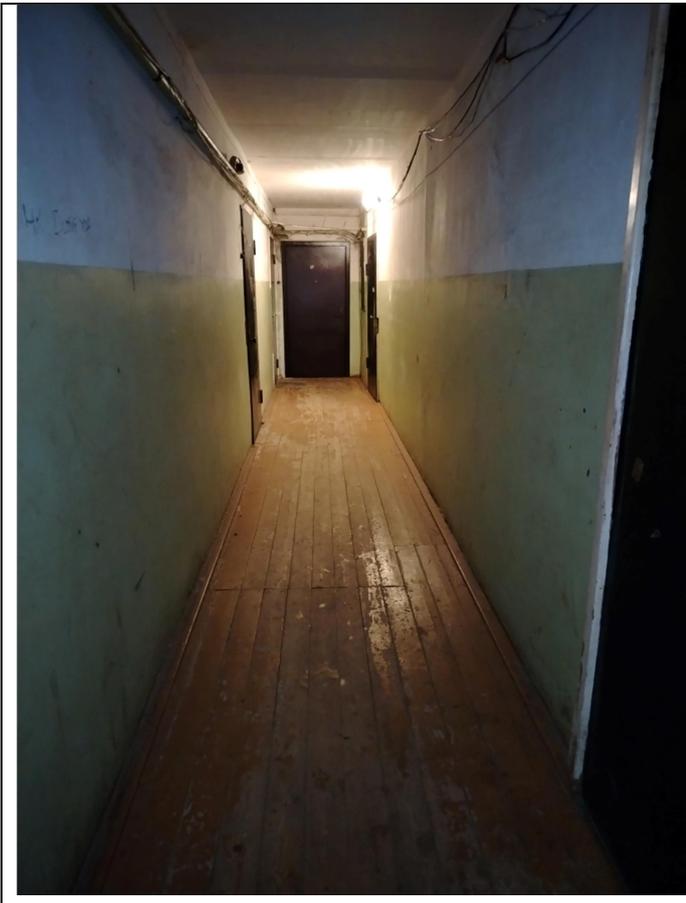
https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_65.7\_m\_4078343906?context=H4sIAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJcWdKQ3dBODICamw2SEFkjt9ce6u\_j8AAAA

Приложение В Фотографии объекта оценки











САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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

тел/факс: 8 -800-500-61-61  
E-mail: rro.raoynfo@gmail.com  
www.rrogaо.ru

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению  
**Трухмаева Вадима Юрьевича**

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

о том, что **Трухмаев Вадим Юрьевич**

(Ф.И.О. оценщика)

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

Квалификационный аттестат по направлению:

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

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

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

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

Дата составления выписки «05» августа 2020г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 августа 2020г.  
дата выдачи свидетельства

№ 01273  
номер свидетельства

**Трухмаев  
Вадим Юрьевич**

ИНН 583605042327

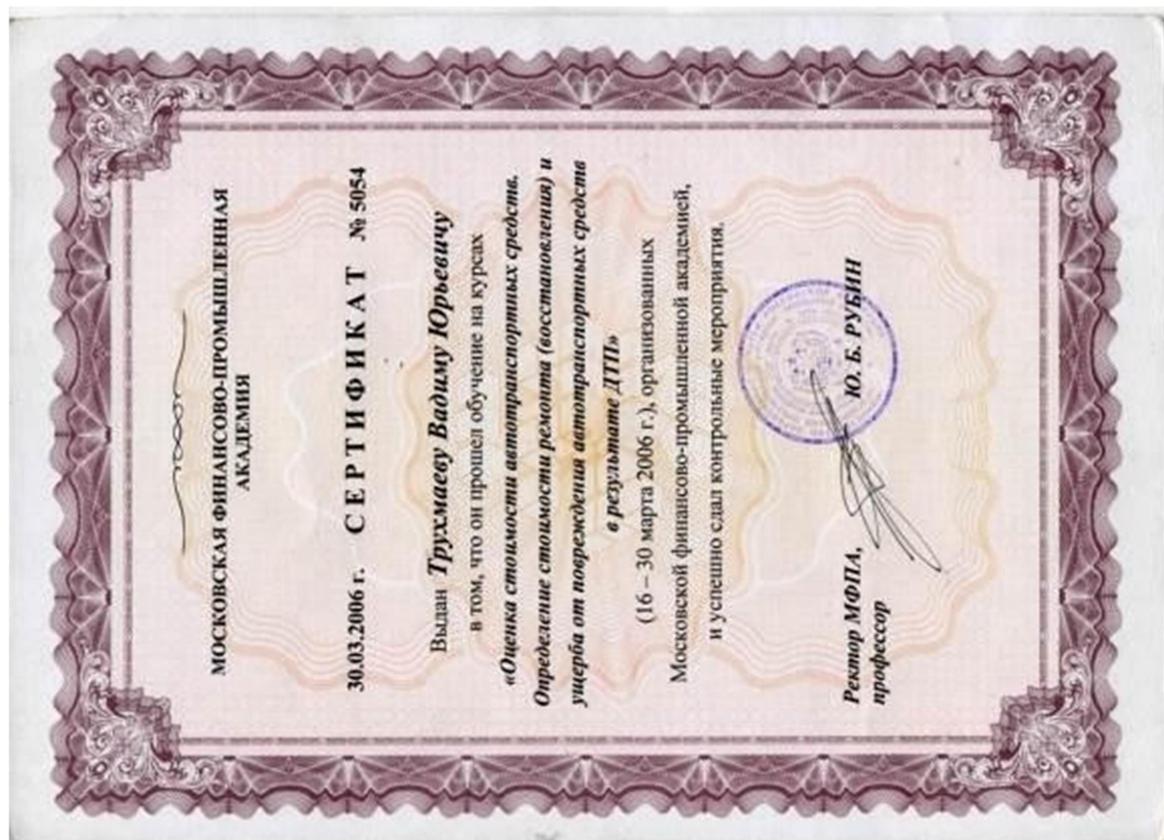
является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков  
и имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае графического сходства с другим Свидетельством обратитесь в СРО РАО по адресу:  
г. Красноярск, ул. Адылбекская набережная, д.38







31624983

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

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «18» сентября 2025 г.

**Страховщик**

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

**Страхователь**

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

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fed4d66a0af.pdf>

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

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

**Период страхования**

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

**Страховая сумма**

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

**Лимит ответственности**

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

**Страховая премия**

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

**Франшиза**

Не установлена.

**Страховой случай**

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

**Территория страхования**

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

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



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



Правила страхования оценщиков



32045961

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

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

<b>Страховщик</b>	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 4070181030185000366 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
<b>Страхователь</b>	ООО «ПЦСЭ» 440000, ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПЕНЗА, УЛ МОСКОВСКАЯ, ВЛД. 107, офис 6 ИНН: 5835075100 КПП: 583501001 ОГРН: 1085835000349
<b>Период страхования</b>	С «15» ноября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «14» ноября 2026 г. (Период страхования) Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «15» ноября 2019г.
<b>Страховая сумма</b>	100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
<b>Лимит ответственности</b>	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
<b>Страховая премия</b>	22 000,00 (Двадцать две тысячи и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «15» ноября 2025 г.
<b>Франшиза</b>	Не установлена.
<b>Страховой случай</b>	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
<b>Территория страхования</b>	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Аплатова Ирина Анатольевна**Контактная и справочная информация**

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



Правила страхования оценщиков