

Директор
ООО Оценочная компания «Канцлер»
Канцырев Р. А.



ОТЧЕТ об оценке объекта оценки

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 09/07/2026

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Помещение, назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв.м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а.

**ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ
СТОИМОСТИ:**

Рыночная стоимость

ЗАКАЗЧИК:

Департамент управления имуществом
Ивановской области

ДАТА ОЦЕНКИ:

08 июля 2026 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

10 июля 2026 года

г. Ярославль
2026 г.

Содержание отчета

	Стр.
ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	7
2.1. Стандарты оценки и методические рекомендации	7
2.2. Перечень иной справочной и методической литературы	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	9
3.1. Специальные допущения.....	9
3.2. Существенные допущения не являющиеся специальными.....	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1. Сведения о Заказчике	12
4.2. Сведения об Оценщике	12
4.3. Сведения об оценочной компании	13
4.4 Сведения о независимости	14
4.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	14
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	15
6. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ	17
6.1 Этапы оценки.....	17
6.2 Функция оценки	19
7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	20
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком	23
8.2. Правовой статус объекта оценка	23
8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	24
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	31
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	42
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект: офисные объекты	45
9.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объекта оценки	51
9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	52
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	54
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
11.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.....	56
11.2. Описание подходов к оценке с обоснованием по их применению в рамках настоящей оценки.....	56
11.3. Описание оценки рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки сравнительным подходом	59
11.3.1. Последовательность определения рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки сравнительным подходом.....	59
11.3.2. Определение рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки сравнительным подходом.....	60
11.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	74
11.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	83
11.5.1. Последовательность определения рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом	83
11.5.2 Определение ожидаемого годового чистого операционного дохода	83
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	87
Приложение 1	90
Приложение 2	96
Приложение 3	99

10 июля 2026 г.

Члену Правительства Ивановской области -
директор Департамента Бусовой Н.Л.

Уважаемая Наталья Леонидовна!

На основании государственного контракта № 17/2026 от 01 июля 2026 г. специалистами ООО «Оценочная компания «Канцлер» была услуга по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области: - помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв. м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а, на дату оценки 08 июля 2026 г. и составлен отчет об оценке объекта оценки № 09/07/2026 (далее - Отчет), дата составления Отчета – 10 июля 2026 г.

Оценка объекта оценки проводилась в соответствии с законодательно-нормативными актами РФ и общепринятыми стандартами и методами оценки, независимо и беспристрастно.

Анализ исходной информации, предоставленной Заказчиком, отражен в соответствующих разделах Отчета об оценке объекта оценки №09/07/2026, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Итоговая величина рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки на дату оценки составила с учетом округления составила:

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная величина годовой арендной платы за пользование с НДС, руб.	Рыночная величина годовой арендной платы за пользование без НДС, руб.
1	помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв. м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а	892 500	731 600	103 200	84 600
	ИТОГО	892 500	731 600	103 200	84 600

Директор ООО «ОК «Канцлер»



Р. А. Канцырев

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Согласованное задание на оценку составлено в соответствии с Российским законодательством в области оценки на основании технического задания, описанного в государственном контракте № 17/2026 от 01 июля 2026 г на проведение оценки.

Таблица 1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Объект оценки включая права на объект оценки	Помещение, назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв.м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а. - право собственности. Правообладатель: Ивановская область Ограничения (обременения) прав: не выявлены
Цель оценки, установленная однозначно для определения предпосылок стоимости, с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	Для целей внесения определение рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки с целью предоставления объекта в аренду
Указание на проведение оценки в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	
Основания для установления предпосылок стоимости	
Дата оценки	08 июля 2026 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	1. При проведении оценки оценщик исходит из достоверности предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов на Объект оценки, специальная проверка подлинности документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводится. 2. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, предоставленные заказчиком, будут использованы в процессе оценки без проведения специальной проверки их достоверности, исходя из предположения об их корректности. 3. При проведении оценки объекта оценщик исходит из предположения о его нормальном функционировании. 4. В процессе оценки предполагается, что у объекта оценки отсутствуют влияющие на его стоимость скрытые дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем технических испытаний или лабораторных исследований. 5. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки. 6. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным. 7. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться. 8. Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. Допускаются орфографические опечатки и стилистические

	ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005 г. № А57-3779/04-7).
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	1. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика. 2. Описание качественно-количественных характеристик объекта оценки выполнено на основании предоставленных Заказчиком документов, данных публичной кадастровой карты сайта Росреестра (https://rosreestr.gov.ru/, https://nspd.gov.ru/), картографических данных (https://yandex.ru/maps, https://2gis.ru/), данных Заказчика и результатов внешнего осмотра. 3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права на объект оценки, достоверность которого подтверждаются представленными документами. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов. 5. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика. 6. Копия отчета об оценке хранится в течение трех лет с даты составления отчета.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	1) Ни заказчик, ни оценщик не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки; 2) Публикация отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности для иных целей (не предусмотренных договором на проведение оценки), а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения.
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе и в формате электронного документа.
Форма представления итоговой стоимости	В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях. Помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости Объекта оценки, оценщик не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость ¹
Иная информация, опционально	
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74159313.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не требуется
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартом оценки №7	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Помещение, назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв.м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а.

¹ В соответствии п.30 ФСО-7 от 25.09.2014 г.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74159313.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	- право собственности. Правообладатель: Ивановская область Ограничения (обременения) прав: не выявлены

2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

В соответствии со ст.11 ФЗ-135 в отчете должны быть указаны стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки и перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций²:

2.1. Стандарты оценки и методические рекомендации

Указание на стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

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

2. Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611 (в действующей на дату договора редакции).

3. Стандарты Ассоциации СРО РАО (в действующей на дату договора редакции).

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Федеральные стандарты оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, и ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г., является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Применение стандартов и правил СРО РАО является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом данного СРО.

2.2. Перечень иной справочной и методической литературы

1. ГК РФ Часть 1 от 30.11.1994 № 51-ФЗ (действующая на дату оценки редакция).
2. ГК РФ Часть 2 от 26.01.1996 № 14-ФЗ (действующая на дату оценки редакция).
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

² В соответствии с пп. 9 п. 7 ФСО VI
Отчет об оценке № 09/07/2026 от 10 июля 2026 г.

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (в действующей редакции)
5. Оценка стоимости имущества: Учебное пособие/ О.М.Ванданимаева, П.В.Дронов, Н.Н.Ивлиева [и д.р.]; под ред. И.В.Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.
6. «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика» 2010 г.;
7. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
8. Шмойлова Р. А. Общая теория статистики: Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2002
9. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025
10. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025
11. Справочник оценщика недвижимости – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости/ Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2025
12. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. – Полная версия, Нижний Новгород, сентябрь 2025
13. Информационного портала недвижимости «СтатРиелт» (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», e-mail: statrielt@bk.ru, тел. 8(910)149-05-27, www.statrielt.ru)

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

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.

3.1. Специальные допущения

Отсутствуют

3.2. Существенные допущения не являющиеся специальными

В соответствии с требованиями п. 3 ФСО IV, задание на оценку должно содержать информацию о специальных допущениях, иных существенных допущениях (см. раздел 1 Отчета).

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п.4 ФСО III). Наряду с допущениями, на которых должна основываться оценка и которые были изложены в Задании на оценку, Оценщиком при проведении оценки были приняты следующие допущения:

1. Оценщик использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты, указанной в представленных Заказчиком документах, до даты оценки каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло

2. При проведении оценки оценщик исходит из достоверности предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов на Объект оценки, специальная проверка подлинности документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводится.

3. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объект оценки, не проводилась.

4. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, предоставленные заказчиком, будут использованы в процессе оценки без проведения специальной проверки их достоверности, исходя из предположения об их корректности

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости и не является гарантией того, что Объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, которая указана в данном Отчете.

6. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями, указанными в Отчете.

7. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права на объект оценки, достоверность которого подтверждаются представленными документами. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

9. В процессе оценки предполагается, что у объекта оценки отсутствуют влияющие на его стоимость скрытые дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем технических испытаний или лабораторных исследований.

10. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.

11. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

12.Оценщик не производил измерения физических параметров оцениваемого имущества и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

13.В Отчете не учитываются все множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости и не существенно влияют на итоговый результат.

14.В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.

15.Оценщик для подтверждения использованных данных в Отчете, которые были получены из открытых источников сети Интернет, сохранял скриншоты страниц. В силу специфики данных, полученных из указанного источника (в частности, данные по объектам-аналогам, являющихся объявлениями), Оценщик не несет ответственности за изменение этих данных в будущем.

16.Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005 г. № А57-3779/04-7). Копия отчета об оценке хранится в течение трех лет с даты составления отчета.

17. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта оценки осуществлялись с использованием программы Microsoft Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различной разрядностью.

18. В случае выявления разночтений сведений об имущественных правах, ограничениях (обременениях) этих прав в правоустанавливающих, правоподтверждающих документах, представленных заказчиком при описании исходных данных об объекте оценки сведения о правах, ограничениях (обременениях) этих прав указываются из выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

19. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий;

20. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными мнениями и выводами Оценщика. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи.

21. При исследовании рынка оценщик действовал в соответствии с ФСО №7, п.11д в части: «Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Под принципом достаточности понимается, что действия по сбору информации приходится ограничивать — в ширину — с точки зрения круга источников или методов, и — в глубину — с точки зрения степени детализации, глубины проработки вопроса. Иначе информационный поиск может происходить бесконечно долго. Естественным ограничителем здесь должен служить принцип разумной достаточности — достаточности с точки зрения поставленной цели.

22. Исходя из принципа достаточности, оценщиком были проанализированы основные информационные ресурсы, аккумулирующие в себе наибольшее количество информации о рынке коммерческой недвижимости. **Учитывая значительное количество объявлений о продаже и аренде коммерческой недвижимости в разных источниках, оценщик допускает, что существуют и иные объявления, которые не попали в собранную выборку.** В выборке оценщика представлены большинство предложений, по которым оценщикам удалось собрать информацию, выходящую за содержание объявления (сведения о наличии коммуникаций, ограничений и т.д.). Таким образом, при наличии достаточной рыночной информации, на основе которой проводится анализ рынка и

расчет итоговой стоимости, результаты применения сравнительного подхода обеспечивают высокую достоверность результатов оценки.

23. С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности. По объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ [3]). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

24. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**4.1. Сведения о Заказчике****Таблица 2. Сведения о Заказчике**

Полное и (или) сокращенное наименование	Департамент управления имуществом Ивановской области
ОГРН или иной регистрационный номер юридического лица	1023700531800 от 26 августа 2002 г.
Адрес (место нахождения юридического лица)	153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18

4.2. Сведения об Оценщике**Таблица 3. Сведения об Оценщике, подписавшем Отчет**

Фамилия, имя, отчество	Канцырев Руслан Александрович
Квалификация	оценщик 1 категории
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 30 декабря 2011 года за № 0013, адрес местонахождения исполнительной дирекции: Россия, 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1, сайт http://www.srorao.ru , свидетельство о членстве рег. № 01027 от 26.12.2017 г., номер оценщика в реестре 00976
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- судебный эксперт – Диплом о профессиональной переподготовке №180000147572, регистрационный номер ППСО187/2016 по программе «Судебно-оценочная экспертиза» выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)», 2016 г.; - инженер - Диплом с отличием ИВС 0041133 Ярославский государственный технический университет, регистрационный номер 31638, выдан 28 июня 2002 года; - оценщик (профессиональное образование в области оценочной деятельности – Диплом о профессиональной переподготовке ПП №819636 Ярославского института повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности по направлению «Оценка собственности», специализация – «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 1320, 2005г.; - удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 5864 с от 12.10.2019 г. в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский государственный университет правосудия» по дополнительной профессиональной программе «Судебная финансово-экономическая экспертиза. Теория и практика»; - диплом о профессиональной переподготовке ПП №430899 Ярославского государственного технического университета по программе дополнительного профессионального образования «Экономика и управление на предприятии», специализация – «Экономика и управление на предприятии», регистрационный номер 1436, 2002г.; - свидетельство о повышении квалификации № 3347, выдано НОУ ДПО ИПК «Конверсия» - Высшая школа бизнеса г. Ярославль по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2012 г.; - удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер: 6076, Негосударственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования институте повышения квалификации «Конверсия» - Высшая школа бизнеса по программе - «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» - 108 часов, 2015 г.; - удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер: 35, Общества с ограниченной ответственностью «Академия Евроэксперт» по дополнительной профессиональной программе – «Оценка бизнеса» - 50 часов, 2023 г. - удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 3 с от 21.03.2023 г. в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский государственный университет правосудия» по дополнительной профессиональной программе «Судебная оценочная экспертиза. Теория и практика»;

	• удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер: С38859у, Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Российский государственный университет правосудия" по дополнительной профессиональной программе - «Судебная экономическая экспертиза. Теория и практика» - 16 часов, 2024 г. • удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер: 286 с, Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Российский государственный университет правосудия" по дополнительной профессиональной программе - «Судебно-оценочная экспертиза» - 16 часов, 2021 г. • Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №000334, регистрационный номер 317 от 26.04.2014 г. в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении дополнительного профессионального образования «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова «Независимая техническая экспертиза транспортного средства» 2014г.; • квалификационный аттестат №000311-001 о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков, выдан 14.03.2014 г. Московским финансово-промышленным университетом (МФПУ) «Синергия»; • квалификационный аттестат области оценочной деятельности № 039329-1 от 19 июня 2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» срок действия квалификационного аттестата до 19.06.2027 г.; • квалификационный аттестат области оценочной деятельности № 039849-2 от 27 июня 2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» срок действия квалификационного аттестата до 27.06.2027 г.; • квалификационный аттестат области оценочной деятельности № 039864-3 от 27 июня 2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» срок действия квалификационного аттестата до 27.06.2027 г.; • удостоверение о повышении квалификации регистрационный номер 373 от 30.04.2025 Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия» по дополнительной профессиональной программе «Судебно-оценочная экспертиза в области тарифообразования» - 16 часов, 2025 г. • диплом о профессиональной переподготовке АА-1 №010361, регистрационный номер Д-0208/25, от 21.04.2025, Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» 2025г. удостоверение о повышении квалификации 772415689996, регистрационный номер НА-21.10.24/9 от 11.11.2024 Союза судебных экспертов «Экспертный совет», по программе «Оценка нематериальных активов» - 28 часов 2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	гражданская ответственность оценщика застрахована на 30 000 000 рублей АО «Группа Ренессанс Страхование» договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 001 PIL-701887/2025 от 16 ноября 2025 г., срок действия с 16 ноября 2025 г. по 15 ноября 2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	стаж работы: в качестве сотрудника оценочной компании – с 2005 г., в качестве дипломированного оценщика — с 2005 г, эксперт СРО – с 2014 г.
Номер контактного телефона:	+7 (4852) 68-19-40
Почтовый адрес:	150014, г. Ярославль, ул. Свободы, д.54/38, кв.42
Адрес электронной почты:	info@ocenkaprav.ru

4.3. Сведения об оценочной компании

Таблица 4. Сведения об Оценочной компании

Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Канцлер»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1127603001261 дата присвоения 18.04.2012г.
Место нахождения юридического лица	150014, г. Ярославль, ул. Свободы, д.54/38, кв.42

Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании (исполнителя)	Гражданская ответственность ООО ОК Канцлер застрахована на 20 000 000 рублей Акционерным обществом «Объединенная страховая компания» (АО «ОСК») страховой полис №00052518 выдан 22 октября 2025 г., срок действия полиса с 20.11.2025 г. по 19.11.2026 г.
---	---

4.4 Сведения о независимости

Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ:

- Оценщик (исполнитель) подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик (исполнитель) не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, аффилированным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик (исполнитель) не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика (исполнителя);
- размер оплаты Оценщику (исполнителю) за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

4.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты **не привлекались**.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке и дата составления отчета	№09/07/2026 от 10 июля 2026 года
Основание для проведения оценки	Государственный контракт №17/2026 от 01 июля 2026 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Помещение, назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв.м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 5. Результаты определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке						Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления до 100 руб., руб.
		затратный подход		сравнительный подход		доходный подход		
		Вес, доля	руб.	Вес, доля	руб.	Вес, доля	руб.	
1	помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв.м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а	-	-	0,5	1 032 333	0,5	752 753	892 500
	ИТОГО				1 032 333		752 753	892 500

Таблица 6. Результаты определения итоговой рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке						Рыночная величина годовой арендной платы за пользование объектом оценки с учетом округления до 100 руб., руб.
		затратный подход		сравнительный подход		доходный подход		
		Вес, доля	руб.	Вес, доля	руб.	Вес, доля	руб.	
1	помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв.м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а	-	-	1,0	103 200	-	-	103 200
	ИТОГО				103 200			103 200

Таблица 7. Итоговая величина рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная величина годовой арендной платы за пользование с НДС, руб.	Рыночная величина годовой арендной платы за пользование без НДС, руб.
1	помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв. м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а	892 500	731 600	103 200	84 600
	ИТОГО	892 500	731 600	103 200	84 600

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Отчет достоверен лишь в полном объеме, со всеми указанными в нём приложениями. Использование отдельных частей отчета, вырванных из общего контекста, может ввести в заблуждение пользователей оценки.

Отчет достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки, которое было сообщено оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку и которое зафиксировано в Задании на оценку. Использование отчета по другому назначению может привести пользователей оценки к неверным выводам.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (10 июля 2026 г.), за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие влияния политических, военных, макроэкономических, эпидемиологических / пандемических факторов, также мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

6. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

6.1 Этапы оценки

Процесс оценки состоит из решения оценщиком ряда задач, различных по объему и сложности, для достижения целей оценки. При проведении оценки эти задачи могут быть сгруппированы в следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку³;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки — определение цели оценки или, в общем виде, — идентификация Объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности. На основании этих данных оценщик составляет и согласует с заказчиком оценки задание на оценку, которое впоследствии прилагается к договору и является его неотъемлемой частью. На этом же этапе оценщиком составляется примерный план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избежать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Результатом выполнения данного этапа является договор на оценку, который содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции Объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится Объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

³ В соответствии с п.23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Данные, использованные в отчете, должны сопровождаться указанием источников их получения, а содержание соответствующего раздела должно пояснять динамику цен в регионе, характер деловой активности, уровень ликвидности Объектов оценки.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Третий этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке. На основе содержания цели оценки и вида стоимости конкретного Объекта оценки обосновывается необходимость применения каждого из перечисленных подходов:

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки.

В рамках каждого из подходов оценщик имеет право самостоятельно выбирать и применять методы проведения оценки Объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Четвертый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка, используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

На **заключительном этапе** оценщик должен своевременно составить в письменной форме и передать заказчику отчет об оценке Объекта оценки.

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки Объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки Объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки Объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае если при проведении оценки Объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки Объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости Объекта оценки.

6.2 Функция оценки

Основываясь на информации, полученной от Заказчика, результаты работы будут использоваться для целей внесения определения рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки с целью предоставления объекта в аренду.

7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В настоящем Отчете использовались термины и определения, принятые в Гражданском кодексе РФ, в Законе «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей на дату оценки редакции), федеральных стандартах оценки ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №VI, ФСО №7, а также в стандартах Ассоциации СРО РАО в действующей редакции на дату оценки.

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

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.

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

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

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.

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

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

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

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.

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.

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.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (135-ФЗ Статья 10. Обязательные требования к договору на проведение оценки).

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

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

Предпосылки стоимости – исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки (п.1 ФСО II)

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

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

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

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

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

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

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Оценщик – субъект оценочной деятельности, обладающий требуемой подготовкой, опытом и квалификацией, который оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством РФ.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Процедура оценки – совокупность и определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости объекта оценки и оформления результатов оценки.

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

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости объекта оценки, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

Собственность: понятие собственности представляет собой концепцию, устанавливающую

взаимосвязь между людьми и вещами. В данном понятии заложен правовой и физический аспекты. Собственность представляет собой элемент благосостояния, поэтому экономическим аспектом понятия собственности является ее стоимость.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для: информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. **Существенность зависит в том числе от цели оценки.**

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

Общая долевая собственность — это имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из участников и право сособственника на получение определенной доли доходов от пользования имуществом, а также его обязанность нести определенную долю расходов на содержание общего имущества.

Право аренды - право временного владения и пользование (или временного пользования) имуществом арендодателя за плату по договору **аренды**

Имущество – обладающие полезностью объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Объекты оценки (135-ФЗ Статья 5. Объекты оценки):

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

Инженерная обеспеченность – это обеспеченность строительного объекта инженерными системами жизнеобеспечения: водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения и т.п.

Первая линия (красная) - ряд домов, имеющих прямой выход к проезжей части. Термины «первая линия домов» или «красная линия домов» используются участниками рынка недвижимости, которые характеризуют местоположение объекта недвижимости с точки зрения коммерческой привлекательности. Следует отметить, что данный термин не имеет связи с понятием «красная линия», толкование которого приведено в главе 1 Градостроительного кодекса РФ (190-ФЗ от 29.12.2004г. в действующей редакции).

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком

В ходе проведения оценки Объекта оценки Оценщиком был осуществлен сбор и обработка:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки Объекта оценки, приведен ниже:

1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74159313.

Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов, содержащих недостоверные сведения.

8.2. Правовой статус объекта оценка

Таблица 8. Описание правового статус объекта оценки

1. помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв.м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а, информация описана на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74159313.	
Вид права	Собственность
Правообладатель	Ивановская область
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат «права 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

При проведении настоящей оценки Оценщик исходил из равноценности стоимости права собственности на имущество и стоимости самого имущества.

8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Основные характеристики местоположения

Объектом оценки являются помещения, расположенные в здании по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А

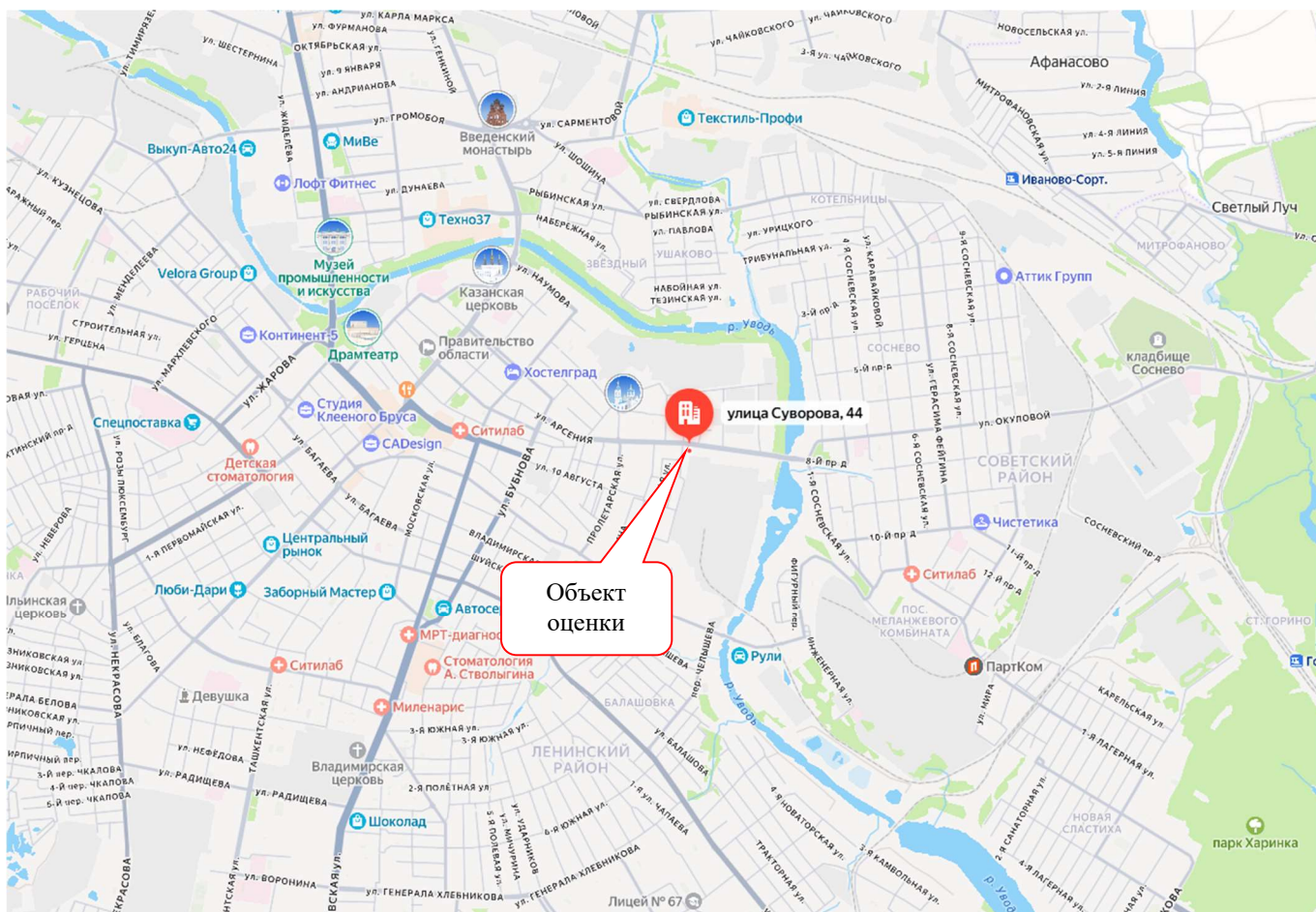


Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки на карте г. Иваново (<https://yandex.ru/maps>)

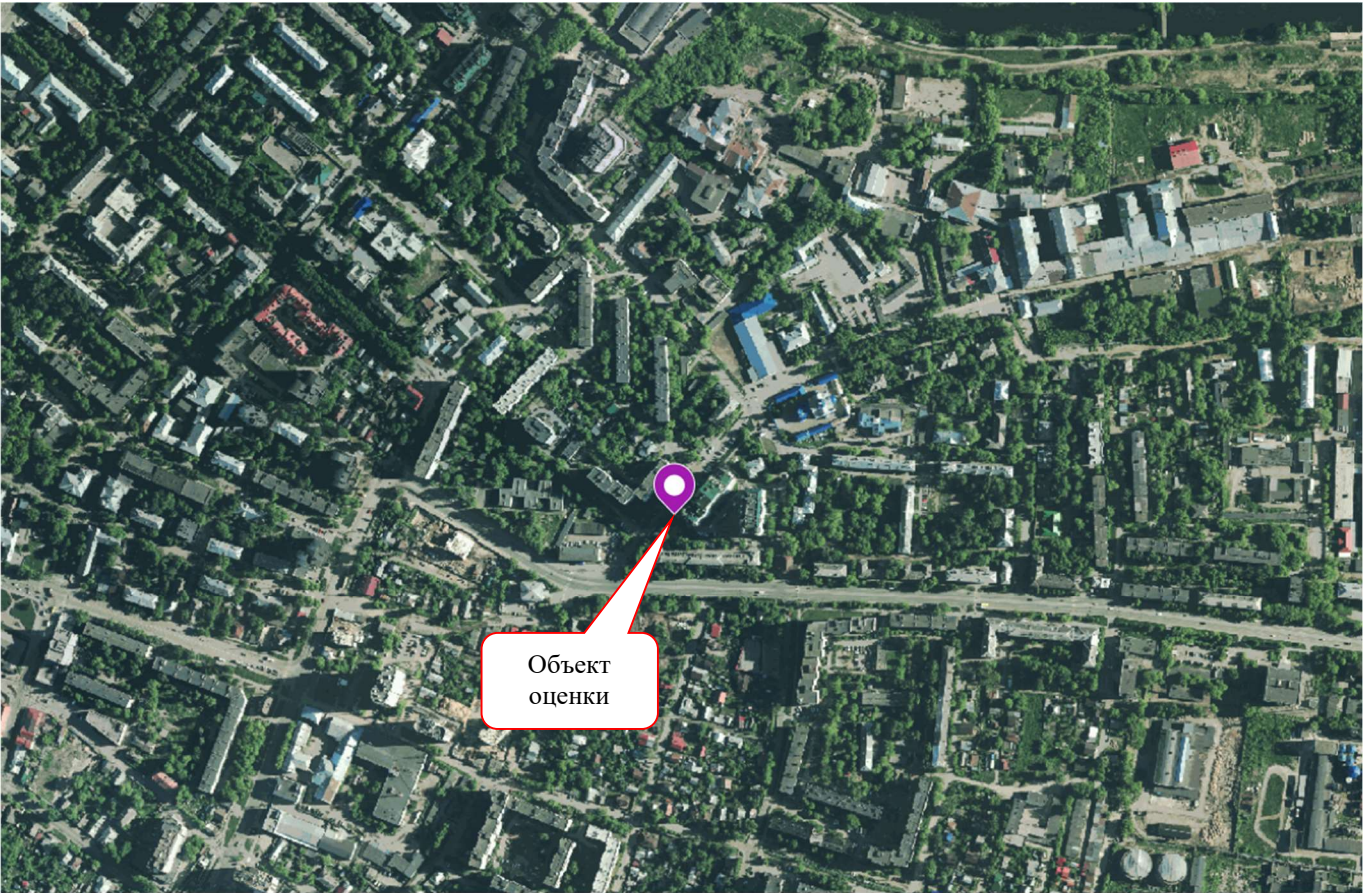
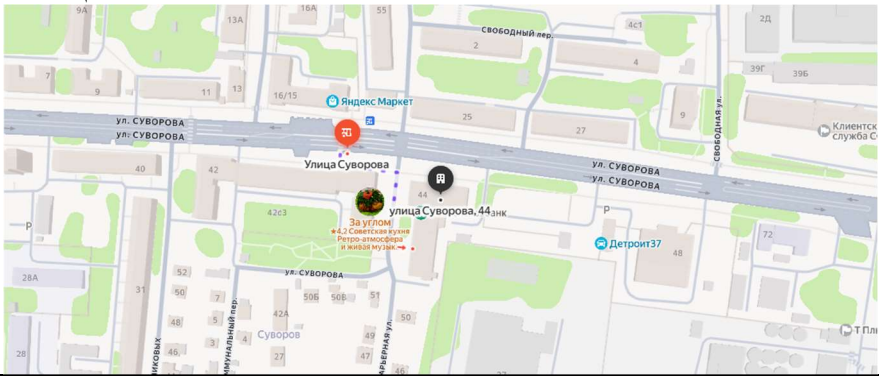


Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки на карте г. Иваново (<https://nspd.gov.ru/>)

Оцениваемое имущество расположено г. Иваново. Качество дорожного покрытия автомобильной дороги в удовлетворительном состоянии. Рельеф площадки спокойный.

Сведем далее полученную информацию по местоположению объекта оценки в итоговую таблицу.

Таблица 9. Характеристики местоположения Объекта оценки

Адрес	Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литера А
Состояние подъездных путей	удовлетворительное
Благоустройство территории	Территория благоустроена, имеются стихийные парковочные места для автотранспорта.
Подъезд, транспортная доступность	Подъезд к зданию с ул. Суворова. Подъездные пути к объекту находятся в удовлетворительном состоянии, покрытие - асфальт. Транспортная доступность хорошая. Остановки общественного транспорта расположены на расстоянии около 103 м от оцениваемого объекта 
Район расположения, окружающая застройка	Объект оценки расположен в Ленинском районе города Иваново. Район расположен в районе крупных автомагистралей города, вблизи центра административного района.

	Район занимает центральную и южную часть города. От Советского и Октябрьского районов его отделяет река Уводь. Граница с Фрунзенским районом проходит по улицам: проспект Ленина, Аптечный переулок, улица Смирнова, Лежневская улица. Численность населения на 2021 год 131 635 человека. Ближайшее окружение объекта оценки – магазины, административные здания, жилая многоквартирная застройка
Расположение относительно красной линии	Объект располагается частично на красной линии (здание располагается за другой частью здания, расположенной на красной линии) ул. Суворова, здание располагается на пересечении ул. Суворова и ул. Карьерная
Местоположение в пределах города	Районы крупных автомагистралей города, вблизи центров административных районов

Анализ местоположения показал, что объект оценки располагается областном центре Ивановской области на частично красной линии. Привлекательность местоположения объекта оценки можно оценить как средняя.

08 июля 2026 года Оценщиком произведен осмотр объекта оценки, результаты фотофиксации представлены ниже.

Таблица 10. Фотографии Объекта оценки

Общий вид здания и помещения общего пользования (коридоры, санузлы, лестницы)



Фото 1. Объект оценки



Фото 2. Объект оценки



Фото 3. Объект оценки



Фото 4. Объект оценки

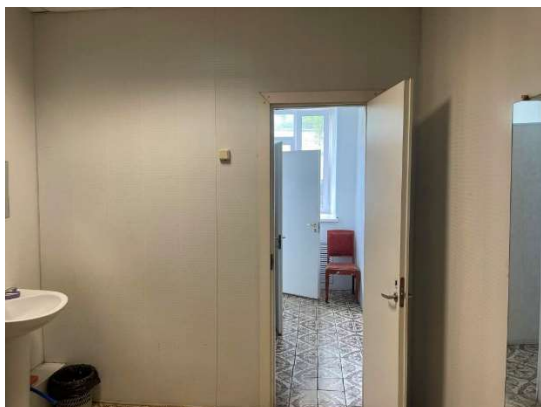


Фото 5. Объект оценки



Фото 6. Объект оценки



Фото 7. Объект оценки

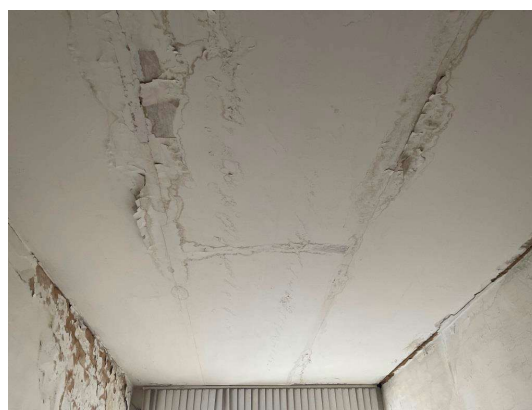


Фото 8. Объект оценки

1) помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв.м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а



Фото 9. Помещение



Фото 10. Помещение

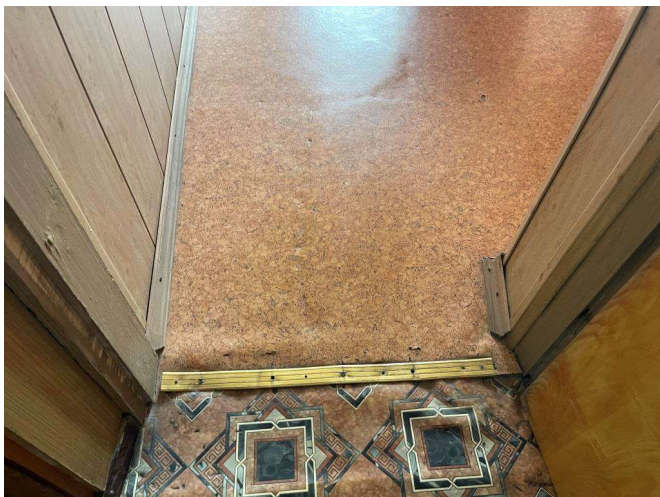


Фото 11. Помещение



Фото 12. Помещение

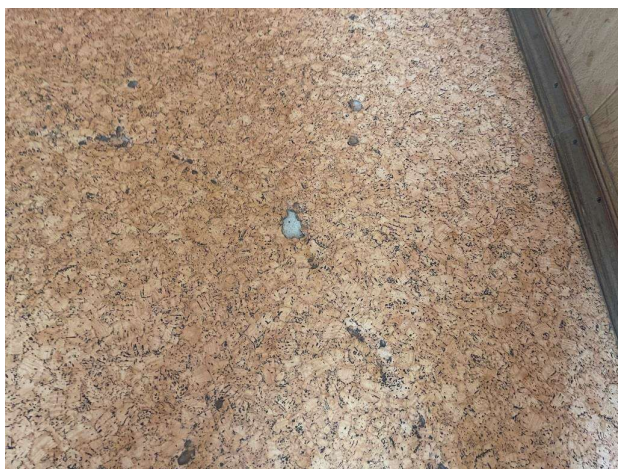


Фото 9. Помещение



Фото 10. Помещение



Фото 11. Помещение



Фото 12. Помещение

При проведении настоящей оценки Оценщик исходил из допущения об отсутствии существенных изменений в состоянии оцениваемой недвижимости с даты проведения осмотра до даты оценки.

Основные количественные и качественные характеристики

В таблице ниже представлены основные характеристики Объекта оценки.

Таблица 11. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки с к.н. 37:24:010152:696

Характеристики	Описание	Источник информации
Кадастровый номер	37:24:010152:696	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.06.2026 г.
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литера А, пом. 122а	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.06.2026 г.
Наименование	Помещение	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.06.2026 г.
Назначение	Нежилое	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.06.2026 г.
Текущее использование	Офисная недвижимость	Визуальный осмотр Оценщиком
Площадь, кв. м	17,2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.06.2026 г.
Этаж	Этаж № 5-й этаж	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.06.2026 г.
Поетажный план здания		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.06.2026 г.
Кадастровая стоимость, руб.	758 550,44	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.06.2026 г.
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена	-
Тип объекта	Встроенное помещение	Визуальный осмотр
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Визуальный осмотр
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Визуальный осмотр
Кадастровый номер здания, в котором располагается объект оценки	37:24:010152:200	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.06.2026 г.

Заключение по объекту оценки

В результате проведенного осмотра объекта оценки Оценщик пришел к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования и ветхости здания.

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

Согласно ст.11 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., в отчете об оценке в обязательном порядке приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Данные сведения отражены в разделе «Анализ рынка».

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III).

При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик проверил достоверность использованной информации об объекте оценки.

Оценщик выполняет проверку достоверности собранной для проведения оценки информации, используя доступные ему способы.

Основными способами проверки достоверности информации являются:

- сопоставление с рыночными данными (как из сегмента, к которому принадлежит объект оценки, так и с общерыночными закономерностями);
- сопоставление с аналогичными данными из иного источника;
- проверка отсутствия противоречия между частями информации;
- проверка на соответствие экономической логике.

Не выявлено каких-либо противоречий в сопоставлении с аналогичными данными из картографических и иных источников, информация, использованная в отчете, соответствует экономической логике.

Границы проверки определяются компетенцией Оценщика и объемом исследования в соответствии с договором на оценку⁴.

Глубина проверки определяется с учетом:

- принципа существенности;
- характеристик источника информации;
- доступного объема информации об объекте оценки и рыночной конъюнктуре;
- наличия оснований ставить под сомнение достоверность конкретной информации.

Принцип существенности при проверке достоверности информации: чем большее влияние соответствующая информация оказывает на итоговую величину стоимости объекта оценки, тем более глубоко выполняется проверка ее достоверности.

При проведении оценки оценщик использует сведения из предоставленных Заказчиком документов, касающихся Объекта оценки, полагая эти сведения достоверными. Специальная проверка достоверности этих документов в процессе оценки не проводится.

Используемые оценщиком источники информации являются открытыми и доступными. Данные, полученные из официальных источников и картографические данные не противоречат друг другу (дополняют и соответствуют друг другу), в связи с чем у оценщика отсутствовала необходимость дополнительной проверки полученных данных.

На основании вышеизложенного оценщиком сделан вывод о том, что использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

⁴ Оценщик не осуществляет строительно-техническую, юридическую, почерковедческую, криминалистическую или иную проверку информации за пределами вопросов экономического характера.
Отчет об оценке № 09/07/2026 от 10 июля 2026 г.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки⁵

Социально-экономическое положение Российской Федерации на март 2026 г.⁶

Основные экономические и социальные показатели Российской Федерации

	2025 г.	В % к 2024 г.	Справочно 2024 г. в % к 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	214 261,0 ¹⁾	101,0	104,9
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд рублей	42 640,7	97,7	108,4

1) Вторая оценка.

2) Оценка.

	I квартал 2026 г.	В % к I кварталу 2025 г.	Справочно I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		101,5 ³⁾	107,1 ⁴⁾

3) Оценка.

4) Предварительные данные.

	Март 2026 г.	В % к		I квартал 2026 г. в % к I кварталу 2025 г.	Справочно		
		марту 2025 г.	февралю 2026 г.		март 2025 г. в % к марту 2024 г.	февралю 2025 г.	I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,2	121,5	99,3	105,3	116,4	102,5
Индекс промышленного производства		102,3	112,4	100,3	100,2	109,9	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	463,7	99,5	132,2	100,2	100,6	133,4	100,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,2	77,4	121,2	71,8	121,1	101,3	108,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	473,5	97,3	107,9	96,6	98,9	109,2	98,7
в том числе железнодорожного транспорта	218,2	100,8	116,7	94,5	98,0	109,1	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 591,4	106,2	114,9	103,6	102,8	110,3	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 843,7	103,8	102,5	103,3	102,7	101,9	102,3
Индекс потребительских цен		105,9	100,6	105,9	110,3	100,7	110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,2	102,0	96,0	105,9	98,5	108,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	96,8	102,3	93,3	85,4	96,8	84,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	107,0	96,8	105,7	69,5	96,4	69,2

	Февраль 2026 г.	В % к февралю 2025 г.	Январь-февраль 2026 г. в % к январю-февралю 2025 г.	Справочно	
				февраль 2025 г. в % к февралю 2024 г.	январь-февраль 2025 г. в % к январю-февралю 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	103 900	115,0	115,4	113,6	115,7
реальная		108,6	108,9	103,2	105,2

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2024 г. и вторая оценка ВВП за 2025 г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.

⁵ Интернет-источник: <http://ssl.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2025.pdf>, <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-oktiabr-2025> (дата обращения: 04.12.2025 г.)

⁶ Интернет-источник: <http://ssl.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2026.pdf> (дата обращения: 15.05.2026 г.)
Отчет об оценке № 09/07/2026 от 10 июля 2026 г.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I квартале 2026 г. - 99,3%.

Индекс промышленного производства в марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в I квартале 2026 г. - 100,3%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2026 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 463,7 млрд рублей, в I квартале 2026 г. - 1 104,5 млрд рублей.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в марте 2026 г. составил 71,6 млрд рублей, что в действующих ценах на 0,4% меньше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в I квартале 2026 г. - на 4,9% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2026 г. составил 1 208,9 млрд рублей, или 98,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2026 г. - 2 911,5 млрд рублей, или 90,0%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I квартале 2026 г. зданий 96,3% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В марте 2026 г. возведено 777 многоквартирных домов. Населением построено 35,5 тыс. жилых домов. Всего построено 102,2 тыс. новых квартир.

В I квартале 2026 г. возведено 2,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 110,5 тыс. жилых домов. Всего построено 264,8 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 15,3 млн кв. метров, или 66,5% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2026 года.

В I квартале 2026 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 248 мест, кемпинги на 10 мест, 6 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 4 спортивных сооружения с искусственным льдом, 31 физкультурно-оздоровительный комплекс, спортивные залы площадью 20,3 тыс. кв. метров.

Грузовые перевозки. В I квартале 2026 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1 364,4 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 600,4 млрд, автомобильного - 97,2 млрд, морского - 23,3 млрд, внутреннего водного - 2,9 млрд, воздушного - 0,4 млрд, трубопроводного - 640,1 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в I квартале 2026 г. составил 112,6 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 28,1 млрд, автомобильного - 22,3 млрд, воздушного - 62,2 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в марте 2026 г. составил 5 591,4 млрд рублей, или 106,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2026 г. - 15 347,8 млрд рублей, или 103,6%.

Оборот общественного питания в феврале 2026 г. составил 366,9 млрд рублей, или 106,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2026 г. - 752,4 млрд рублей, или 110,9%.

В марте 2026 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 843,7 млрд рублей, или 103,8% (в сопоставимых ценах) к марту предыдущего года, в I квартале 2026 г. - на 5 364,9 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в марте 2026 г. составил 14 322,0 млрд рублей, или 108,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 24,4% оборота оптовой торговли.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-феврале 2026 г. составил 57,6 млрд долларов США, или 93,4% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 45,8 млрд долларов, или 106,0%.

В марте 2026 г. зарегистрировано 14,7 тыс. организаций (в марте 2025 г. - 18,0 тыс. организаций), количество официально ликвидированных организаций составило 24,8 тыс. (в марте 2025 г. - 28,4 тыс. организаций).

В марте 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2026 г. составил 100,5%, с начала года - 102,0% (в марте 2025 г. - 100,7%, с начала года - 102,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2026 г. составила 26 469,6 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,8% (с начала года - на 3,0%).

В I квартале 2026 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 103,9% и 101,8%.

На первичном рынке жилья цены выросли от 2,6% на элитные квартиры до 4,2% на квартиры среднего качества (типовые).

На вторичном рынке повышение цен составило от 0,5% на элитные квартиры до 2,2% на квартиры улучшенного качества.

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2026 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 104,7%, в обрабатывающих производствах - 101,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В марте 2026 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 100,2%, в том числе в растениеводстве - 99,0%, в животноводстве - 101,2%.

В марте 2026 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 104,0%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 109,7%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,9%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в марте 2026 г., по предварительным данным, составил 100,8%.

Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц в I квартале 2026 г. по сравнению с предыдущим кварталом, по предварительным данным, составил 107,9%.

Доходы федерального бюджета в январе-феврале 2026 г. составили 16,3% от прогнозируемого на 2026 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов" от 28.11.2025 № 426-ФЗ.

Расходы федерального бюджета в январе-феврале 2026 г. составили 18,2% от уточненной бюджетной росписи на 2026 год. Дефицит федерального бюджета в январе-феврале 2026 г. сложился в сумме 5 572,6 млрд рублей.

В январе-феврале 2026 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 2 481,2 млрд рублей (96,9% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 19,3 млрд рублей (0,8%), местных - 13,9 млрд рублей (0,5%), налогов со специальным налоговым режимом - 46,7 млрд рублей (1,8%).

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 марта 2026 г. составила 3 467,2 млрд рублей, из нее недоимка составила 1 241,4 млрд рублей.

В январе-феврале 2026 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансо-

вых организаций) в действующих ценах составил 3 353,1 млрд рублей (39,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 444,7 млрд рублей, 23,2 тыс. организаций - убыток на сумму 2 091,6 млрд рублей).

В январе-феврале 2026 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 5,0 процентного пункта и составила 36,9%.

На конец февраля 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 287 228,7 млрд рублей, из нее просроченная - 6 864,7 млрд рублей, или 2,4% от общей суммы задолженности (на конец февраля 2025 г. - 2,3%, на конец января 2026 г. - 2,4%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец февраля 2026 г., по оперативным данным, составила 138 088,7 млрд рублей, из нее просроченная - 6 491,1 млрд рублей, или 4,7% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец февраля 2025 г. - 4,4%, на конец января 2026 г. - 4,8%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец февраля 2026 г., по оперативным данным, составила 149 140,0 млрд рублей, в том числе просроченная - 373,6 млрд рублей, или 0,3% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец февраля 2025 г. - 0,3% и на конец января 2026 г. - 0,2%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец февраля 2026 г., по оперативным данным, составила 125 992,4 млрд рублей, из нее просроченная - 8 445,8 млрд рублей, или 6,7% от общего объема дебиторской задолженности (на конец февраля 2025 г. - 5,8%, на конец января 2026 г. - 6,4%).

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 марта 2026 г. составил 131 076,1 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 марта 2025 г. на 11,4%, по сравнению с 1 февраля 2026 г. - на 2,5% при увеличении потребительских цен на 5,9% и на 0,7% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 апреля 2026 г. составило 358 единиц и увеличилось по сравнению с 1 апреля 2025 г. на 7 организаций, по сравнению с 1 марта 2026 г. - на 3 организации.

Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 марта 2026 г. составил 150 164,1 млрд рублей.

Доля кредитов и прочих средств (в рублях и иностранной валюте), предоставленных корпоративным клиентам на срок свыше 1 года, в общем объеме выданных им кредитов и прочих средств, распределенных по срокам погашения, на 1 марта 2026 г. составила 74,9% против 74,6% на 1 февраля 2026 года.

Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 марта 2026 г. составил 218,5 млрд рублей (1,0% от общей задолженности по жилищным кредитам) и увеличился по сравнению с 1 марта 2025 г. в 1,9 раза; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 216,2 млрд рублей (1,0% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и увеличился соответственно в 2,0 раза.

С 23 марта 2026 г. действует ключевая ставка, установленная Банком России, 15,00% годовых (с 16 февраля 2026 г. действовала ключевая ставка 15,50% годовых).

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 марта 2026 г. составил 136 923,9 млрд рублей.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 апреля 2026 г. составили 749,0 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 апреля 2025 г. на 15,7%, по сравнению с 1 марта 2026 г. сократились на 7,5%.

В марте 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 105,2% и 102,3% соответственно.

В I квартале 2026 г. по сравнению с I кварталом 2025 года объем денежных доходов населения увеличился на 8,6%, денежных расходов населения - на 10,9%.

В I квартале 2026 г. население израсходовало денежных средств на покупку товаров и оплату услуг на 10,1% больше, чем в I квартале 2025 года.

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2026 г. по сравнению с I кварталом 2025 г. увеличились на 2,6%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,5%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2026 г. составила 103 900 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,0%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате на конец марта 2026 г. составила 2130 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 119,9 млн рублей (на 6,0%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на конец марта 2026 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников организаций.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2026 г., приходится 558,8 млн рублей (26,2%), в 2025 г. - 1225,7 млн рублей (57,6%), в 2024 г. и ранее - 345,1 млн рублей (16,2%).

На конец марта 2026 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 33 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 22 субъектах, осталась без изменения - в 5 субъектах, образовалась - в 3 субъектах, выросла - в 22 субъектах Российской Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на конец марта 2026 г. составила 12,8 млн рублей, или 0,6% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 21,4% приходилось на федеральный бюджет, 78,6% - местные бюджеты, задолженность из бюджетов субъектов Российской Федерации отсутствовала.

На конец марта 2026 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 80 субъектах Российской Федерации.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за март 2026 г. увеличилась на 112 млн рублей (105,6%) и на конец марта 2026 г. составила 2117 млн рублей, или 99,4% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Пенсии. В марте 2026 г. средний размер назначенных пенсий составил 25 275 рублей и по сравнению с мартом 2025 г. увеличился на 8,8%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в марте 2026 г. составила 76,2 млн человек, из них 74,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,7 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в марте 2026 г. составил 61,4%.

Среди занятых доля женщин в марте составила 48,9%. Уровень занятости сельских жителей (57,1%) ниже уровня занятости городских жителей (62,8%).

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в феврале 2026 г. составила 33,3 млн человек (92,5% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось 2,7 млн человек. По сравнению с январем 2026 г. общая численность всех указанных категорий работников увеличилась на 0,5%.

В феврале 2026 г. в общем количестве замещенных рабочих мест в организациях (без субъектов малого предпринимательства) удельный вес рабочих мест внешних совместителей составлял 1,8%; лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам, - 5,7%.

Безработица. В марте 2026 г. 1,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в марте 2026 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в марте 2026 г. у женщин составила 5,6 месяца, у мужчин - 4,8 месяца.

Увеличилась доля безработных, искавших работу от 1 до 3 месяцев, на 6,7 п.п. по сравнению с февралем 2026 г. и составила 33,3% (в городской местности - 35,2%, в сельской - 29,9%). Находились в состоянии застойной безработицы (искали работу более 12 месяцев) - 10,7% безработных (в городской местности - 10,9%, в сельской - 10,4%).

По данным проведенного обследования, в марте 2026 г. 24,1% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 68,4% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым.

В марте 2026 г. среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин составила 53,4%, уровень безработицы женщин (2,4%) выше уровня безработицы мужчин (2,0%).

Из 1,7 млн безработных 1,1 млн составляют городские жители, 0,6 млн - сельские. Уровень безработицы среди сельских жителей (3,5%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (1,8%).

Средний возраст безработных в возрасте 15 лет и старше в марте 2026 г. составил 37,4 года. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 19,5%, лица в возрасте 50 лет и старше - 21,5%, лица, не имеющие опыта трудовой деятельности - 30,3%.

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу марта 2026 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,4 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,3 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,2 млн человек получали пособие по безработице.

В течение марта 2026 г. получили статус безработного 69,4 тыс. человек, трудоустроено за месяц 33,2 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных были на 0,5 тыс. человек, или на 1,5% меньше, чем в марте 2025 года.

В марте 2026 г. нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 23,9 человека.

Забастовки. В I квартале 2026 г. забастовки зафиксированы не были.

Состояние и перспективы российской экономики⁷

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала зависимой от поставок импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ - от стабильности мировой экономики, внешнеторгового оборота, рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запада дефицит ресурсов, финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов предприятий и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

⁷ Интернет-источник. URL: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov> (Дата обращения: 15.05.2026 г.)
Отчет об оценке № 09/07/2026 от 10 июля 2026 г.

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост (ВВП, сельскохозяйственного производства, пассажирооборота, торговли, услуг населению и общественного питания) на фоне снижения производственных отраслей экономики (выпуска товаров и услуг, промышленного производства и строительства), при снижении грузооборота, при длительном большом росте корпоративных и частных долгов и просроченной задолженности организаций. В итоге, видим дефицит госбюджета, рост государственного внешнего долга, отрицательные данные по потребительской инфляции.

Высокая ключевая ставка БР и её значительное повышение в последние годы привели к увеличению коммерческих кредитов, падению объема оборотных средств предприятий, повышению задолженностей и расходов по обслуживанию займов. Рост ставок по депозитам делает невыгодным производство, привел к изъятию денег из производственного цикла в пользу депозитов. Это обусловило снижение объемов производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, снижение уровня механизации, автоматизации и производительности труда в промышленных отраслях.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать всё возрастающие внешние риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: нападение спецслужб США на Венесуэлу и блокада Кубы, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран, падение логистики стран Ближнего Востока, огромные накопившиеся госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Великобритании, Японии (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. В условиях снижения военно-политического влияния стран Запада, при нарастающих международных конфликтах и падении мировой логистики Россия, обладая всей необходимой энергетикой и сырьём, имеет большие возможности длительно сохранять экономическую и политическую стабильность и возможности для роста экономики и благополучия населения.

Для решения текущих задач экономики российское государство принимает меры по переориентации рынков сбыта и поставок энергоресурсов и сырья от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки.

В поддержку социальной стабильности Правительство России реализует комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат.

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми в перспективе при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок и отсутствия других инвестиционных возможностей возник ажиотажный спрос на жилую недвижимость, когда рост цен, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Это стимулировало строительную и другие связанные отрасли и, в некоторой мере, поддерживало рост ВВП.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до **21%** и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, что остановило рост экономики: повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос во всех сегментах рынка недвижимости.

[По данным Росреестра](#), за январь-декабрь 2025 года в России заключено **794 126** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **2 %** меньше, чем за январь-декабрь 2024 года (**812 201**) (по субъектам РФ - см. [приложение](#)).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация *	794 126	812 201	0,98	736 955	769 557	0,96
Всего по Центральному ФО:	263 285	269 767	0,98	241 634	254 885	0,95
Всего по Северо-Западному ФО:	97 955	106 486	0,92	95 326	103 785	0,92
Всего по Южному ФО:	107 644	114 474	0,94	97 551	101 420	0,96
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	22 924	20 660	1,11	16 432	18 459	0,89
Всего по Приволжскому ФО:	119 560	110 441	1,08	113 641	106 511	1,07
Всего по Уральскому ФО:	77 768	81 551	0,95	72 444	80 416	0,90
Всего по Сибирскому ФО:	61 902	67 494	0,92	60 481	65 461	0,92
Всего по Дальневосточному ФО:	43 088	40 508	1,06	39 446	37 800	1,04
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – **декабрь 2025** года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен, наблюдаемый в 2023-2024 гг. При росте себестоимости строительства цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года на фоне снижения темпов ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок. В 1 квартале 2026 года в условиях падения на 26,7% объемов ввода в эксплуатацию цены на новое жильё показали рост на 3,6% по сравнению с 4 кв. 2025 года.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Наблюдается стабилизация спроса и рост цен в 1 кв. 2026 года на 2,0%.

Рынок коммерческой недвижимости умеренно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне перспектив структурных изменений в экономике наблюдается некоторый рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных

офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, хранилища, здания для обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведёт к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере роста экономики, социально-культурного развития общества, развития рынка недвижимости и строительных технологий будут предъявляться повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и разумный баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в денежно-кредитной политике, в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствовало бы восстановлению деловой активности общества, стабильности доходов бизнеса и населения, финансовому оздоровлению предприятий и росту внутренних инвестиций. Как следствие, это повлекло бы восстановление экономически обоснованного спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости. Но, учитывая денежно-кредитную нестабильность, высокую стоимость кредитов и рост задолженности организаций, высокий и длительный уровень инфляции и волатильности рубля, отсутствие перспектив инвестирования и развития производственного бизнеса в условиях закредитованности, рынок недвижимости сохраняется и развивается в основном как альтернатива сохранения сбережений и накоплений.

В этих условиях не ожидается повышения спроса и объема сделок при незначительном (на уровне инфляции) росте цен всех сегментов рынка недвижимости.

Анализ социально-экономической обстановки в Ивановской области на объект оценки⁸

	Май 2026г.	Январь-май 2026г.	Май 2026г. в % к		Январь-май 2026г. в % к январю-маю 2025г.	Справочно		
			маю 2025г.	апрелю 2026г.		Май 2025г. в % к		Январь-май 2025г. в % к январю-маю 2024г.
	маю 2024г.	апрелю 2025г.						
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	92,8	88,9	93,9	x	x	x
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	1100,3	6512,4	32,2	130,3	44,5	96,5	132,5	131,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	64,6	233,9	301,2	163,7	84,7	69,3	74,5	142,3
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн т-км	10,3	51,3	67,8	93,8	72,2	76,1	100,0	97,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	33461,1	153755,8	113,3	106,8	112,2	110,8	107,1	106,6
Оборот общественного питания, млн рублей	1168,8	5299,9	98,2	111,3	93,5	98,0	101,2	99,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	7275,5	36367,1	100,8	97,6	102,1	105,3	97,3	104,2 ³⁾
Индекс потребительских цен	x	x	105,1	100,3	103,0 ⁴⁾	111,5	100,2	104,3 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾	x	x	101,5	99,4	99,1 ⁴⁾	109,8	101,5	98,9 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{6,7)}								
номинальная, рублей	62173,6	60677,3	112,4 ⁸⁾	100,1 ⁹⁾	113,9 ¹⁰⁾	115,7 ¹¹⁾	101,2 ¹²⁾	115,6 ¹³⁾
реальная	x	x	107,0 ⁸⁾	99,9 ⁹⁾	108,0 ¹⁰⁾	103,4 ¹¹⁾	100,8 ¹²⁾	103,9 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹⁴⁾	1,3	x	139,3 ⁸⁾	100,9 ⁹⁾	x	76,0 ¹¹⁾	105,0 ¹²⁾	x

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

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

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

⁴⁾ Май к декабрю предыдущего года

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

⁶⁾ Соответственно за апрель 2026г.

⁷⁾ Предварительные данные.

⁸⁾ Апрель 2026г. в процентах к апрелю 2025г.

⁹⁾ Апрель 2026г. в процентах к марту 2026г.

¹⁰⁾ Январь-апрель 2026г. в процентах к январю-апрелю 2025г.

¹¹⁾ Апрель 2025г. в процентах к апрелю 2024г.

¹²⁾ Апрель 2025г. в процентах к марту 2025г.

¹³⁾ Январь-апрель 2025г. в процентах к январю-апрелю 2024г.

¹⁴⁾ На конец апреля

Индекс промышленного производства в мае 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 92,8% и в январе-мае – 93,9%

На 1 июня 2026 г. засеянный яровой клин зерновых культур в сельскохозяйственных организациях составил 71,8% от площади яровых культур 2026 г. Гибель озимых зерновых культур в сельхозорганизациях на 1 июня 2026 г. составила 1361 га, в прошлом году на 1 июня гибели озимых не было.

В сельскохозяйственных организациях по-прежнему сосредоточена большая часть посевных площадей зерновых культур – 82,4% от общей площади в хозяйствах всех категорий, а картофеля и овощей в хозяйствах населения, соответственно 84,0% и 84,3%.

На конец мая 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 59,2 тыс. голов (на 2,6% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 25,0 тыс. голов (на 0,1% меньше), свиней – 99,1 тыс. голов (на 4,6% больше), овец и коз – 16,7 тыс. голов (на 9,4% меньше), птицы – 2951,5 тыс. голов (на 3,8%

меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 7,6% поголовья крупного рогатого скота, 0,8% – свиней, 47,5% – овец и коз (на конец мая 2025 г. соответственно – 8,4%, 0,8%, 48,0%).

Во всех сельскохозяйственных организациях на конец мая 2026 г. по сравнению с соответствующей датой 2025 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 6,5%, поголовье коров увеличилось на 5,5%, поголовье свиней увеличилось на 5,0%, поголовье овец и коз уменьшилось на 7,9%, поголовье птицы уменьшилось на 4,0%. В январе-мае 2026 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) – 22,2 тыс. тонн, молока – 72,6 тыс. тонн, яиц – 189,3 млн штук.

Во всех сельскохозяйственных организациях в январе-мае 2026 г. по сравнению с январем-маем 2025 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 2,8%, производство молока увеличилось на 5,9%, производство яиц увеличилось на 1,5%. Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе-мае 2026 г. составили 3271 кг (в январе-мае 2025 г. – 3213 кг), яйценоскость кур-несушек – 135 яиц (в январе-мае 2025 г. – 135 яиц). В январе-мае 2026 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства свиней по сравнению с соответствующим периодом 2025 г.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе-мае 2026 г. составил 6512,4 млн рублей, или 44,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-мае 2026 г. организациями всех форм собственности за счет всех источников финансирования и индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств введено 233,9 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, или 84,7% к январю-маю 2025 г. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 145,1 тыс. кв. метров, или 62,1% к уровню 2025 г. С начала года возведено 9 многоквартирных домов (1293 квартиры) и 861 индивидуальный жилой дом.

В апреле 2026 г. грузооборот автомобильного транспорта составил 10,3 млн тоннокилометров, перевезено грузов – 114,0 тыс. тонн.

Оборот розничной торговли в мае 2026 г. составил 33461,1 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 113,3% к соответствующему периоду прошлого года, в январемае 2026 г. – 153755,8 млн рублей, или 112,2%.

В январе-мае 2026 г. оборот розничной торговли на 98,9% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,1% (в январе-мае 2025 г. – соответственно 98,8% и 1,2%).

Оборот оптовой торговли в мае 2026 г. составил 28185,3 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 78,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

В мае 2026 г. оборот оптовой торговли на 75,7% формировался организациями оптовой торговли (в мае 2025 г. – на 74,5%) оборот которых составил 21332,1 млн рублей или 79,9% (в сопоставимых ценах) к маю 2025 г.

Индекс потребительских цен в мае 2026 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 99,3%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 101,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в мае 2026 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8% (в мае 2025 г. – 100,5%). В мае 2026 г. индекс цен на продовольственные товары составил 99,3% (в мае 2025 г. – 100,4%).

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем на конец мая 2026 г. составила 7656,17 рублей в расчете на месяц и по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 1,4% (в мае 2025 г. составила 8088,90 рублей). Индекс цен на непродовольственные товары в мае 2026 г. составил 100,5% (в мае 2025 г. составил 99,5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Ивановской области в конце

мая 2026 г. составила 24934,62 рубля в расчете на месяц на одного человека и повысилась на 0,3% по сравнению с предыдущим месяцем (в конце мая 2025 г. 24124,07 рубля).

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2026 г. относительно декабря 2025 г. составил 99,1%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 102,7%, обрабатывающих производств – 98,9%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 101,2%, водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 96,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки автомобильного транспорта в мае 2026 г. по сравнению с декабрем 2025 г. составил 107,8%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в апреле 2026 г. составила 62173,6 рублей и по сравнению с мартом 2026 г. выросла на 0,1%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,4%.

По итогам обследований рабочей силы в среднем за 3 месяца (февраль-апрель) 2026 г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 461 тыс. человек, в их числе 451 тыс. человек были заняты в экономике и 10 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 58,8%

В апреле 2026 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций (средняя численность которых превышает 15 человек), не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 152,2 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 6,5 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, средняя численность которых превышает 15 человек (без субъектов малого предпринимательства) в апреле 2026 г. составило 158,7 тыс. человек.

Безработица. В среднем за 3 месяца (февраль-апрель) 2026 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 10,1 тыс. человек, или 2,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы в среднем за 3 месяца (февраль-апрель) 2026 г., составил 2,2% (без исключения сезонного фактора) для населения в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец апреля 2026 г. в качестве безработных было зарегистрировано 1,3 тыс. человек, в том числе 1,1 тыс. человек получали пособие по безработице.

Вывод: социально-экономическое положение Ивановской области по итогам развития в январе-мае 2026 г. можно назвать не совсем стабильным. В январе-марте 2026 г. демонстрировалась как положительная, так и отрицательная динамика основных показателей. Нестабильность социально-экономического развития Ивановской области создает неблагоприятные предпосылки для развития как общеэкономической конъюнктуры, так и рынка недвижимости, в частности. Последствия экономических санкций в краткосрочной перспективе могут привести к снижению уровня доходов населения, что может привести к замедлению роста рынка недвижимости.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2025, стр.60, в соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, так же, как и в предыдущем издании, все объекты недвижимости по-своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на четыре основные группы:

1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
3. Земельные участки.
4. Жилая недвижимость.

Объект оценки идентифицирован Оценщиком как офисно-торговая недвижимость (административно-офисные здания).

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет класс (группу) объектов внутри сегмента, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Так как для внесения корректировок при проведении расчетов основным источником является серия сборников Справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера, то для определения сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, использована классификация недвижимости, приведенная в Справочниках оценщика и судебного эксперта⁹.

Таблица 12. Классификация офисно-торговой недвижимости

<i>Торговая недвижимость</i>	
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м
Стрит-ритейл	Стрит – ритейл (англ. Street retail) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 кв. м. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий быти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит – ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов. Данное описание «стрит – ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России.

⁹ Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. – Полная версия, Нижний Новгород, сентябрь 2025 (стр. 61-63), Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025 г, стр. 61-65.

Торговые площади	Торговые площади – встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах к которому нельзя отнести к классу «Стрит-ритейл». К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.
Офисная недвижимость	
Высококласные офисы класса А	Офисные помещения являются наиболее престижными и расположены в основном центральной части города. Высококласные бизнес-центры, деловые центры, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а так же офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка под арендатора) с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафе-терий-столовая для сотрудников, банкомат, фитнес центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда в основном относятся объекты, построенные после 2000 года.
Высококласные офисы класса В	Чаще всего офисные здания класса В – это исторические здания после полного оборудования и ремонта или бизнес-центры класса А после 5-7 лет эксплуатации. Для офисов класса В характерно удобное расположение: доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окон. Внешний вид здания выглядит респектабельно, но в отличие от класса А не имеет изысков в архитектуре. Отделка офисов, фойе, лифтов на высоком уровне, но «скромнее». Планировка свободная или коридорно- свободная. В бизнес-центрах используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договора с известными телекоммуникационными провайдерами. Также обеспечивается круглосуточная охрана круглосуточной парковки. Как правило, в инфраструктуру входит кафе-терий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги. Удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
Офисные объекты классов С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категории С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или может вообще отсутствовать. Управление здания осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
Объекты свободного назначения	
Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели без какой либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной группе относятся курортные отели и пансионаты.
Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.п.

Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Объект оценки по совокупности признаков принадлежит к классу офисные объекты классов С и ниже.

Скидки на торг и пр., зависящие от данного фактора коэффициенты и корректировки определялись исходя из отнесения объектов к данному классу.

9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект: офисные объекты

Согласно ФСО №7 пункта 10 исследовать рынок необходимо именно тех сегментов, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта. Объект оценки относится к сегменту рынка недвижимости административно-офисного назначения, поэтому ниже Оценщиком проведен анализ данного сегмента рынка в Ивановской области (в частности, сопоставимых объектов – офисных объектов) в наиболее приближенный к дате определения стоимости период (в срок нормальной экспозиции).

В рамках настоящего раздела проанализированы следующие источники информации:

- Информационный портал «Авито» - <http://avito.ru/>;
- База недвижимости ЦИАН - <https://yaroslavl.cian.ru/>;
- Архив-оценщика: <https://архивофценщика.рф>.

а также другие информационные источники и данные архивной базы Оценщика.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). 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 предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При исследовании рынка оценщик действовал в соответствии с ФСО №7, п.11д в части: «Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Под принципом достаточности понимается, что действия по сбору информации приходится ограничивать — в ширину — с точки зрения круга источников или методов, и — в глубину — с точки зрения степени детализации, глубины проработки вопроса. Иначе информационный поиск может происходить бесконечно долго. Естественным ограничителем здесь должен служить принцип разумной достаточности — достаточности с точки зрения поставленной цели.

Исходя из принципа достаточности, оценщиком были проанализированы основные информационные ресурсы, аккумулирующие в себе наибольшее количество информации о рынке коммерческой недвижимости.

Учитывая значительное количество объявлений о продаже и аренде коммерческой недвижимости в разных источниках, оценщик допускает, что существуют и иные объявления, которые не попали в собранную выборку.

В выборке оценщика представлены большинство предложений, по которым оценщикам удалось собрать информацию, выходящую за содержание объявления (сведения о наличии коммуникаций, ограничений и т.д.). Таким образом, при наличии достаточной рыночной информации, на основе которой проводится анализ рынка и расчет итоговой стоимости, результаты применения сравнительного подхода обеспечивают высокую достоверность результатов оценки.

В результате анализа рынка открытых предложений по продаже подобных объектов недвижимости в сопоставимом местоположении оценщиком было исследовано 16 предложений и собрана выборка. На основании проведенного мониторинга вышеуказанных общедоступных ресурсов выявлено, что стоимость предложений офисных объектов на дату оценки варьируется от 43 269 до 193 146 рублей за кв. м¹⁰ (среднее значение 92 661 руб. за 1 кв. м). Данный диапазон цен может выступать только как поверочный, поскольку отсутствует информация об основных ценообразующих факторах, а также об условиях сделки: условия финансирования состоявшейся сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); условия продажи (типичные/нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) и т. д.

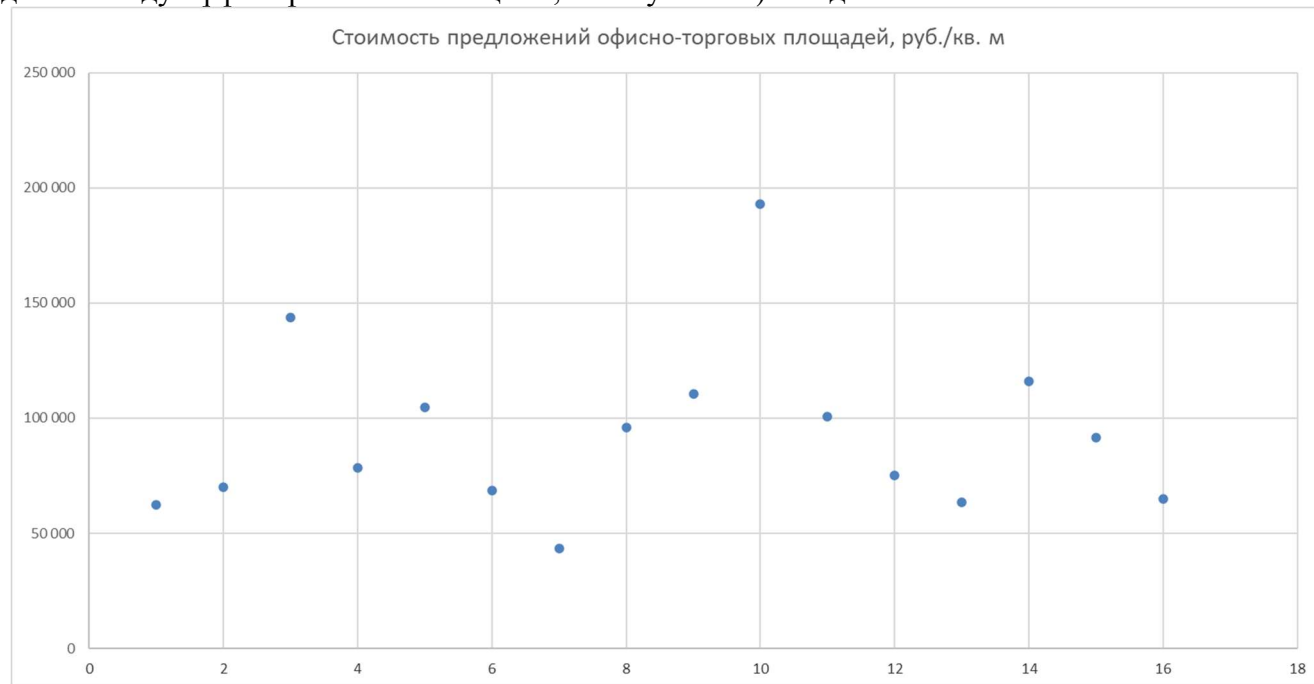


Рисунок 3. Результаты мониторинга общедоступных ресурсов предложений о продаже офисных объектов в г. Иваново на дату, наиболее приближенную к дате оценки

В результате анализа рынка открытых предложений по аренде подобных объектов недвижимости в сопоставимом местоположении оценщиком было исследовано 29 предложений и собрана выборка. На основании проведенного мониторинга вышеуказанных общедоступных ресурсов выявлено, что арендная ставка сопоставимых офисных объектов на дату оценки варьируется от 400 до 1 667 рублей за кв. м. Данный диапазон цен может выступать только как поверочный, поскольку отсутствует информация об основных ценообразующих факторах, а также об условиях сделки: условия финансирования состоявшейся сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); условия продажи (типичные/нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) и т. д.

¹⁰ Включая предложения о продаже объектов, являющихся арендным бизнесом; различного физического состояния и количественных и качественных характеристик.



Рисунок 4. Результаты мониторинга общедоступных ресурсов предложений об аренде офисных объектов в г. Иваново на дату, наиболее приближенную к дате оценки

Из общей базы предложений, собранной оценщиком, представлена выборка предложений (в т. ч. исторические данные) о продаже и аренде объектов недвижимости офисного назначения в г. Иваново.

Таблица 13. Предложения о продаже объектов недвижимости офисного назначения в г. Иваново

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник информации
1	02.07.2026	Ивановская обл., Иваново, Красногвардейская ул., 3	400,00	24 900 000	62 250	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_406_m_8008433031
2	06.07.2026	Ивановская обл., Иваново, Советская ул., 22А	1 700,50	119 000 000	69 979	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1700_m_7859989157
3	03.07.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 17	146,00	21 000 000	143 836	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_146_m_7996297902
4	07.07.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. Пушкина, 9Б	446,00	35 000 000	78 475	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_8038050631
5	30.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 79/21	430,00	45 000 000	104 651	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_430_m_7990633146
6	14.06.2026	Ивановская обл., Иваново, Свободная ул., 2	160,00	11 000 000	68 750	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_160_m_7998753956
7	26.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 102/18	436,80	18 900 000	43 269	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_obmen_zdanie_v_tsentre_436.8_m_3754234920
8	16.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. Балашова, 38	151,00	14 500 000	96 026	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_151_m_7694096586
9	23.06.2026	Ивановская обл., Иваново, Лежневская ул., 117	47,00	5 200 000	110 638	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_47_m_sarendatorom_7711357950
10	24.06.2026	Ивановская обл., Иваново, пр-т Строителей, 50Ас1	32,10	6 200 000	193 146	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_na_stroiteley_32.1_m_s_zemley_4200122502
11	03.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. Павла Большевикова, 48Буч51	696,20	70 000 000	100 546	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7963056078
12	18.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 31А	560,00	42 000 000	75 000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_560_m_7924577242
13	24.06.2026	Ивановская обл., Иваново, Кавалерийская ул., 50А	58,40	3 700 000	63 356	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_58.4_m_8114019192
14	23.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. Зверева, 13	76,60	8 900 000	116 188	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_76.6_m_8029142576
15	22.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. Зверева, 13	65,60	6 000 000	91 463	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_65.6_m_7845486179
16	18.06.2026	Ивановская обл., Иваново, пл. Пушкина, 7/2	100,00	6 500 000	65 000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_7622880177

Таблица 14. Предложения о сдаче в аренду офисных объектов в г. Иваново

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Источник информации
1	07.07.2026	Ивановская обл., Иваново, Шереметевский пр-т, 53	16,0	750,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_16_m_7990871606
2	15.06.2026	Ивановская обл., Иваново, Шереметевский пр-т, 53	176,5	795,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_176.5_m_7273383163
3	03.07.2026	Ивановская обл., Иваново, Шереметевский пр-т, 53	250,0	640,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_250_m_8102649091
4	19.06.2026	Ивановская обл., Иваново, Шереметевский пр-т, 50	45,4	1 400,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_45.4_m_7923976162
5	24.06.2026	Ивановская обл., Иваново, Шереметевский пр-т, 33	34,5	666,67	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_na_ivanovskih_patrik_ah_34_kv.m_8071626151
6	06.07.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. Пушкина, 9Б	30,0	1 666,67	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniyakabinety_v_tsentre_goroda_8234240857
7	16.06.2026	Ивановская обл., Иваново, пр-т Ленина, 8	5,0	1 600,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4428667385
8	24.06.2026	Ивановская обл., Иваново, пр-т Ленина, 12Б	56,0	850,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_56_m_8007750449
9	25.06.2026	Ивановская обл., Иваново, Красногвардейская ул., 3	24,0	916,67	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_24_m_7763324106
10	20.06.2026	Ивановская обл., Иваново, Красногвардейская ул., 3	16,0	1 062,50	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7907529297
11	15.06.2026	Ивановская обл., Иваново, Советская ул., 22А	43,9	1 000,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_43.9_m_4432267507
12	02.07.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 37	42,5	800,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_42.4_m_8108567896
13	08.07.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 41	51,0	800,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_51_m_3523556889
14	24.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 41	50,0	800,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_50_kv.m_na_2_etazhe_8071320060
15	06.07.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 43	34,5	700,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_345_mi_992m_7802_099289
16	09.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 63	27,2	1 500,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_27.2_m_7929604870
17	30.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 79/21	28,0	857,14	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_28_m_7990147435
18	16.06.2026	Ивановская обл., Иваново, Красногвардейская ул., 33	122,5	650,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_122.5_m_7397921933
19	13.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. Суворова, 39	21,4	400,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ofis_proizvodstvo_21-57_m_3172061508

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Источник информации
20	03.07.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. Бубнова, 40А	143,0	1 000,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_143_m_35921049
21	23.06.2026	Ивановская обл., Иваново, Лежневская ул., 173А	18,0	666,67	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_18_m_4425817260
22	15.06.2026	Ивановская обл., Иваново, Лежневская ул., 183	23,4	1 060,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_23.4_m_7671419245
23	12.06.2026	Ивановская обл., Иваново, Лежневская ул., 183с6	31,0	645,16	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_8202769885
24	16.06.2026	Ивановская обл., Иваново, пр-т Строителей, 4	23,0	800,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_23_m_8137162367
25	19.06.2026	Ивановская обл., Иваново, Лежневская ул., 199	17,0	882,35	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisnyh_pomescheniy_8049391262
26	23.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. Павла Большевикова, 50к1	13,0	615,38	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_13_m_1026792647
27	27.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. Куонков, 141В	140,0	500,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8144645132
28	29.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. Куонков, 144А	28,0	900,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_28_m_7886632588
29	11.06.2026	Ивановская обл., Иваново, ул. Куонков, 141	21,4	720,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_21.4_m_4215206366

Активные и неактивные рынки

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка недвижимости. Поэтому в справочнике¹¹ разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом учитывается следующая трактовка этих понятий.

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

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

Вывод: проведенный анализ объектов недвижимости офисного назначения в г. Иваново показал высокий уровень офисной активности. В связи с чем рынок продажи и аренды отнесен Оценщиком к активному рынку.

9.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объекта оценки

Факторы, влияющие на спрос

1. Платежеспособность населения
2. Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
3. Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
4. Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
5. Доступность и условия финансирования (в том числе кредитование, которое делает покупку недвижимости доступнее. Выход на рынок большего количества покупателей увеличивает спрос и побуждает рынок недвижимости к развитию).

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

На рост фактора спроса на рынке недвижимости оказывает влияние рост численности населения. Но следует отметить, что собственно возрастание населения не ведет к активности на рынке. Рост населения должен сопровождаться ростом его платежеспособности. Аналогично отсутствие увеличения населения не всегда плохо сказывается на активности рынка, которая может поддерживаться растущими доходами населения и доступностью финансирования сделок. Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

Факторы, влияющие на предложение

1. Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;

¹¹ Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025 (стр.74-75)

2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Количество незанятых (не сданных в аренду) домов - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Таким образом, соотношение факторов спроса и предложения – важный индикатор развития рынка недвижимости.

Как видно из данных таблиц, приведенных выше, объекты-аналоги имеют следующие ценообразующие факторы:

1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
2. Условия продажи
3. Условия рынка (дата предложения, возможность торга (скидка на торг))
4. Назначение
5. Экономические характеристики
6. Имущественные права
7. Местоположение (статус населенного пункта, расположение относительно красной линии)
8. Физические характеристики (площадь, материал стен, физическое состояние здания, материал стен, этаж расположения, состояние отделки, инженерные коммуникации, тип объекта и пр.).

Влияние данных факторов подтверждает Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, а также данные информационного портала недвижимости «СтатРиелт» (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», e-mail: statrielt@bk.ru, тел. 8(910)149-05-27, www.statrielt.ru).

За основу был взят Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, который по мнению оценщика наиболее отражает тенденции на исследуемом рынке (для единых объектов недвижимости).

Описание границ ценообразующих факторов представлено ниже по тексту Отчета.

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

Нестабильность политического и социального-экономического развития создает неблагоприятные предпосылки для развития как общеэкономической конъюнктуры, так и рынка недвижимости, в частности. Последствия экономических санкций в краткосрочной перспективе могут привести к снижению уровня доходов населения, что может привести к замедлению роста рынка недвижимости.

Рынок недвижимости прошел много кризисных явлений, но сегодняшний сильно отличается от предыдущих. Можно проводить множество параллелей, но точной копии происходящего нет, поэтому уже можно сказать, что рынок ждет сильный передел в различных отраслях.

Социально-экономическое положение Ивановской области по итогам развития январь-март 2026 г. можно назвать не совсем стабильным. В январь-март 2026 г. демонстрировалась как положительная, так и отрицательная динамика основных показателей. Влияние политических, экономических, социальных и экологических факторов на стоимость объекта оценки Оценщиком не выявлено.

По проведенному анализу фактических данных о ценах предложений в г. Иваново в ближайшем местоположении к объекту оценки можно сделать следующие выводы:

- цена продажи сопоставимых офисных объектов находится в интервале от 43 269 до 193 146 рублей за кв. м (среднее значение 92 661 руб. за 1 кв. м);

- цена аренды офисных объектов находится в интервале от 400 до 1 667 рублей за кв. м (среднее значение 884 рублей за 1 кв. м).

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
2. Условия продажи;
3. Условия рынка (дата предложения, возможность торга (скидка на торг));
4. Вид использования (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка); / Назначение
5. Экономические характеристики;
6. Местоположение;
7. Физические характеристики.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ на наиболее эффективное использование (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

В Федеральном стандарте оценки "Виды стоимости (ФСО II)" посвящен пункт 6 понятию «наиболее эффективное использование».

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

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

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

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

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки».

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" посвящает целый раздел для определения наиболее эффективного использования, в зависимости от объекта оценки.

Согласно пункту 13 ФСО №7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно пункту 14 ФСО №7, наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Согласно пункту 15 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Согласно пункту 17 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Согласно пункту 18 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Согласно пункту 19 ФСО №7, наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ

ООО Оценочная компания «Канцлер»

ИНН 7603053372 ОГРН 1127603001261 от 18.04.2012г. (4852) 68-19-40, e-mail: info@ocenkaprav.ru

выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

По мнению Оценщика, принципу НЭИ для оцениваемого объекта соответствует его использование по прямому функциональному назначению, то есть — текущее использование, и этот вывод не требует специального доказательства в силу своей очевидности.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания, выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «заданную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика (приложение №1).

11.2. Описание подходов к оценке с обоснованием по их применению в рамках настоящей оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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 оценки¹².

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

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

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

¹² В соответствии с п.2 ФСО V

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) (п. 5 ФСО V).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений) (п. 6 ФСО V).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем (п. 7 ФСО V).

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Сравнительный подход эффективен в случае существования развитого активного рынка сопоставимых объектов собственности. Если сделок было мало и моменты их совершения разделяет длительный период; если рынок находится в аномальном состоянии, на нем происходят быстрые изменения, то действенность сравнительного подхода снижается.

Вывод: в ходе анализа выявлено достаточное количество сопоставимых предложений по продаже/аренде аналогичных объектов для объекта оценки, в связи с чем Оценщиком применялся сравнительный подход для расчета рыночной стоимости рыночной величины годовой арендной платы. Определение рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки в рамках сравнительного подхода принято решение произвести с использованием метода сравнения продаж.

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

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

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

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (п. 12 ФСО V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов) (п. 13 ФСО V).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V).

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (п. 15 ФСО V).

Так как доходы дает только конкретное производство, то доходный подход не применяется при оценке отдельных видов средств труда, являющихся элементом производства, а в основном используется только для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ФСО 7, п.23а). Объект оценки с высокой степенью износа не способен генерировать доход.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (ФСО 7, п.23ж).

Вывод:

1) При расчете рыночной стоимости – для объекта оценки было найдено достаточное количество предложений по аренде аналогичных объектов. Оценщиком принято решение произвести определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода с использованием метода прямой капитализации.

2) При расчете рыночной величины годовой арендной платы – применение доходного подхода в классическом виде не представляется возможным. Данный факт обусловлен тем, что объектом оценки является право пользования (т.е. величина рыночной годовой арендной платы) объектом недвижимости, что само по себе является доходом от функционирования объекта.

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 (п. 25 ФСО V).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (ст.24 а ФСО №7).

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (ст.24 б ФСО №7).

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) (ст.24 в ФСО №7)

Затратный подход не применялся по следующим основаниям.

В соответствии с п. 24 ФСО № 7 данный подход рекомендуется для оценки объектов капитального строительства, но не их частей (помещений). Кроме того, согласно тому же пункту, затратный подход не рекомендуется применять при наличии достаточного объема данных для применения сравнительного подхода. В настоящем отчёте подобрано достаточное количество сопоставимых объектов, позволяющих достоверно определить рыночную стоимость и рыночную величину годовой арендной платы в рамках сравнительного подхода. Дополнительно оценщику не была предоставлена достоверная информация о технических характеристиках здания в целом, необходимая для определения доли затрат, приходящейся на оцениваемое помещение.

Таким образом, применение затратного подхода признано нецелесообразным и обоснованно исключено из расчётов.

11.3. Описание оценки рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки сравнительным подходом

11.3.1. Последовательность определения рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Учитывая, что данный подход к оценке недвижимости основывается на сравнении продаж, его называют сравнительным. В силу того, что рассматриваемый подход использует данные о сделках на рынке, его еще называют рыночным.

В соответствии с методом прямого сравнения продаж с внесением корректировок, стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи объектов, схожих по своим характеристикам (по размеру, по доходу, по использованию и т.п.). После внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравниваемым объектом недвижимости, определяется стоимость объекта оценки.¹³ Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Детализируя требования стандарта, можно выявить следующие этапы процесса применения сравнительного подхода:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Определение единиц сравнения (1м², м³, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
4. Внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом и условиями продажи;

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта

¹³ Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / Под ред. Кошкина – М., 2002. С. 232-233.

Главные проблемы этого подхода – трудности с получением необходимой информации (текущих рыночных цен на объекты недвижимости), созданием баз данных, с выбором аналогов, адекватных оцениваемым объектам, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналогов и оцениваемых объектов¹⁴.

11.3.2. Определение рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки сравнительным подходом

Выбор и обоснование объектов-аналогов

Согласно п. 22 ФСО №7 в расчетах должны быть описаны правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов, а также должен быть описан объем доступных оценщику рыночных данных о них.

В соответствии с ФСО № 7, п. 22б, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В соответствии с ФСО № 7, п. 22в, при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке. Таким образом, по земельным участкам, которые по объективным причинам не могут выступать в качестве аналогов, оценщиком приведено обоснование.

При выборке объектов-аналогов для определения рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки в рамках сравнительного подхода Оценщиком в качестве аналогов были отобраны сопоставимые объекты по следующим основным параметрам:

1. Тип объекта – встроенное помещение;
2. Назначение – офисные объекты;
3. Площадь – до 100 кв. м;
4. Материал стен – капитальный;
5. Наличие отдельного входа – отсутствует;
6. Этаж расположения – 2 этаж и выше.

Соответственно в качестве Объектов-аналогов были отобраны предложения № 10, №15 и №17 из таблицы 14 настоящего отчета.

Учитывая методологию выбранного метода для расчета, Оценщик пришел к выводу о достаточности использования в качестве объектов-аналогов отобранных предложений.

Данные об объектах-аналогах проанализированы Оценщиком и представлены далее в таблице.

Таблица 15. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной величины годовой арендной платы

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_7907529297	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_345_mi_992m_7802099289	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_28_m_7990147435
Местоположение	Ивановская обл., Иваново, Красногвардейская ул., 3	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 43	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 79/21
Общая площадь, кв. м	16,0	34,5	28,0
Арендная ставка за единицу сравнения; руб./кв. м	1 063	700	857
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка			
Вид цены	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения	20.06.2026	06.07.2026	30.06.2026

14 Оценка бизнеса. В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова – СПб: Питер, 2001, стр. 149.

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость
Экономические характеристики	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
Местоположение			
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местонахождение в пределах города	Центры административных районов, вблизи культурного и исторического центра	Центры административных районов, вблизи культурного и исторического центра	Центры административных районов, вблизи культурного и исторического центра
Расположение относительно красной линии	Красная линия второстепенной дороги	Красная линия	Красная линия
Тип парковки	Стихийная, близкая к организованной	Стихийная, близкая к организованной	Стихийная, близкая к организованной
Площадь, кв.м	16,0	34,5	28,0
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Этаж расположения	2 этаж	5 этаж	2 этаж
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Наличие отдельного входа	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состав арендной ставки	К/у входят в состав	К/у не входят в состав	К/у входят в состав, кроме электричества

Копии интернет-страниц объектов-аналогов представлены в в Приложении №3.

Проверка достоверности информации о сделках

При определении рыночной стоимости объекта оценки оценщик проверил достоверность использованной информации.

Границы проверки определяются компетенцией оценщика и объемом исследования в соответствии с техническим заданием. Глубина проверки определяется с учетом:

- принципа существенности;
- характеристик источника информации;
- доступного объема информации об объекте исследования и рыночной конъюнктуре;
- наличия оснований ставить под сомнение достоверность конкретной информации.

Принцип существенности при проверке достоверности информации: чем большее влияние соответствующая информация оказывает на итоговую величину стоимости объекта исследования, тем более глубоко выполняется проверка ее достоверности.

Оценщик выполняет проверку достоверности, собранной для проведения исследования информации, используя доступные ему способы. Основными способами проверки достоверности информации являются:

- сопоставление с рыночными данными (как из сегмента, к которому принадлежит объект исследования, так и с общерыночными закономерностями);
- сопоставление с аналогичными данными из иного источника;
- проверка отсутствия противоречия между частями информации;
- проверка на соответствие экономической логике.

В ряде случаев часть необходимых для исследования данных по объектам аналогам, уточнялись характеристики объектов аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики объектов аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Выезд на осмотр объектов сравнения оценщиком не производился.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Теория оценки предусматривает использование следующих единиц сравнения¹⁵.

Цена за 1 га – для больших массивов сельскохозяйственного, промышленного назначения или для жилищного строительства;

Цена за 1 м² – в деловых центрах городов, для офисов, магазинов и т.д.

Цена за 1 фронтальный метр – для коммерческого использования земель в городах. Стоимость участка пропорциональна длине его границы по улице или шоссе при стандартной глубине участка, на которую приходится небольшая часть стоимости;

Цена за лот – стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки и др.;

Цена за единицу плотности – коэффициент отношения площади застройки к площади земельного участка. Правила зонирования обычно ограничивают величину здания данным коэффициентом.

Наиболее часто в практике оценки используются первые два показателя – 1 га и 1 м². Третий показатель (1 фронтальный метр) используется редко и только в крупных городах. Что касается четвертого и пятого показателя, то они получили наибольшее распространение в зарубежной практике и в России не используется.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Ивановской области показал, что в большинстве случаев продавцы чаще всего указывают площадь коммерческой недвижимости в квадратных метрах. Поэтому Оценщик принял решение применять в качестве единицы сравнения именно стоимость 1 кв.м, так как, данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Выбор элементов сравнения

Отбор элементов сравнения представляет собой сложный процесс, и в значительной мере зависит от объекта оценки, его основных параметров, вида определяемой стоимости, а также целей и задач проведения оценки. Здесь основополагающим принципом является необходимость и достаточность элементов сравнения в описании стоимостной зависимости. С другой стороны, перечень возможных корректировок достаточно полно предложен в многочисленной учебной литературе. Основные элементы сравнения описаны п. 22 ФСО 7. В этой связи в целях настоящей оценки были использованы следующие элементы сравнения:

1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.
2. Условия сдачи в аренду.
3. Условия рынка (дата предложения, возможность торга (скидка на торг)).
4. Назначение.
5. Экономические характеристики.
6. Местоположение.
7. Физические характеристики.
8. Состав арендной ставки.

Расчёт и внесение поправок (корректировок).

Для расчёта и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчёта и внесения поправок;
- статистические или аналитические данные;
- методы компенсационных издержек;
- методы корреляционно-регрессионного анализа.

Для расчёта и внесения поправок Оценщиком использовался экспертный метод расчёта и внесения поправок. При корректировке объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

Расчет корректировок производился по формуле:

$$K = \frac{C_{оо}}{C_{оа}} \quad (1)$$

Где:

¹⁵Оценка стоимости имущества: Учебное пособие/ О.М.Ванданимаева, П.В.Дронов, Н.Н.Ивлиева [и др.]; под ред. И.В.Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. - С.342-343

К - размер корректировка

C_{oo} - коэффициент объекта оценки

C_{oa} - коэффициент объекта-аналога

В ходе анализа в цену продажи объектов аналогов были внесены поправки, связанные с различиями, существующими между сравниваемыми объектами и оцениваемым объектом.

Отрицательные поправки (-) вносились в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый объект. Положительные поправки (+) вносились, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

1) Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Различные условия финансирования могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены за другое идентичное имущество. Обычной или типовой сделкой на рынке можно признать сделку, финансируемую за счет собственных средств, а расчет осуществляется единовременной суммой. Однако другие сделки могут финансироваться по иной схеме: например, за счет заемных средств, расчет может вестись перечислением серии платежей.

Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п.

Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового левеверджа или эффекта финансового рычага.

Таким образом, поправка на условия финансирования (и соответственно диапазон значений данного ценообразующего фактора) представляет собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств и численно равна величине финансового левеверджа. Условия финансирования у объекта оценки и объектов-аналогов одинаковая. Стоимостная корректировка равна 0% (или 1,00).

2) Условия аренды. Обычными условиями аренды являются рыночные. На практике это означает надлежащий маркетинг, при этом арендодатель не вынужден сдавать в аренду, а арендатор не обязан арендовать имущество. Однако далеко не все сделки предполагают рыночные условия аренды. К примеру, в некоторых ситуациях арендодатель спешит сдать в аренду имущество. Такие условия не могут быть признаны рыночными. При условиях срочной сдачи в аренду величина скидки может колебаться в очень широком диапазоне. В частности, по оценке ООО «Капитал Недвижимость», в зависимости от сегмента рынка скидка на срочность (диапазон значений данного ценообразующего фактора) может достигать от 10 до 40%¹⁶ в зависимости от заданных сроков.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют идентичные характеристики по статье «Условия аренды». Стоимостная корректировка равна 0% (или 1,00).

Условия рынка. Данная корректировка включает два параметра: «Возможность торга» и «Дата продажи/предложения».

3) Возможность торга (скидка на торг). Скидка на торг отражает готовность продавца уступить в цене ради совершения реальной сделки. Цены выставленных на продажу объектов-аналогов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. Оценщик не обладает информацией о скидках при заключении реальных сделок, данная информация продавцами не публикуется и не распространяется.

Скидка на торг, определялась на основе данных Справочника оценщика и судебного эксперта — 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. — Нижний Новгород, июль 2025, стр. 543:

¹⁶ <http://capitalan.ru/news/how-to-reduce-the-price-for-urgent-sale-of-apartments-in-moscow/>

Таблица 16. Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	3,4%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	3,7%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	4,3%	13,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	10,0%	4,9%	15,0%

Величина корректировки на торг принята в размере среднего значения для офисных объектов класса С и ниже – 8,0% (или 0,92).

4) *Дата предложения.* Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

Срок экспозиции определялся на основании данных портала СтатРиэлт¹⁷.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года						
11	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, объекты сельскохозяйственного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	20	17	14	15
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	16	37	22	18	20
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	16	10	8	9
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	19	12	10	11
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	21	13	11	12
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	12	7	5	6
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	3	16	9	8	8
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	13	7	6	7
20	Базы отдыха, санатории	4	21	12	10	11
21	Автосалоны (капитальные здания)	3	14	8	7	7
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	1	10	5	4	4

Корректировка составила 1,00, так как все аналоги входят в типичный период экспозиции, который составляет от 5 до 16 месяцев.

5) *Назначение.* Объект оценки и все аналоги относятся к сегменту офисной недвижимости, корректировка составила 1,00.

6) *Экономические характеристики.* В данном случае анализируются экономические характеристики недвижимости. Одним из наиболее существенных экономических условий является: уровень операционных расходов.

Значение операционных расходов принято по данным Справочника оценщика недвижимости – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Полная версия, Нижний Новгород, 2025, стр. 66:

Таблица 17. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,0%	3,2%

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4268-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda>

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	1,4%	4,0%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.)	3,4%	1,6%	5,3%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	6,7%	21,6%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	5,3%	11,3%

Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по статье «Экономические характеристики», поэтому корректировка по данной статье равна 1.

Местоположение. Местоположение оказывает существенное влияние на цены предложения. В данном случае Оценщик понимает под местоположением статус населенного пункта, местонахождение в пределах города и расположение относительно красной линии, тип парковки.

7) *Статус населенного пункта.* Коэффициенты вводились на основании данных Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 113.

Таблица 18. Границы расширенного интервала по элементу сравнения статус населенного пункта

Отношение цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,59

Корректировка равна 1,00, так как Объект оценки и все Объекты-аналоги расположены в одном городе Иваново, который является областным центром.

8) *Местонахождение в пределах города.* Описание типовых территориальных зон в пределах города приведено далее в таблице по данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 73.

Таблица 19. Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

Коэффициенты вводились на основании данных Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 172.

Таблица 20. Границы расширенного интервала по элементу сравнения местонахождение в пределах города

Отношение цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,92	0,85	0,99
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,76	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,70	0,87
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,68	0,86

Объект оценки расположен в районах крупных автомагистралей города, вблизи центров административных районов, поэтому ему присвоен коэффициент в размере среднего значения для этих двух зон – 0,845 $(=(0,77+0,92)/2)$.

Объекты-аналоги №1, №2 и №3 расположены в центрах административных районов, вблизи культурного и исторического центра, соответственно им присвоен коэффициент в размере среднего значения для этих двух зон – 0,96 $(=(0,92+1,00)/2)$.

Корректировка применялась в соответствии с формулой 1.

9) *Расположение относительно красной линии.* Понятие красной линии/внутриквартальности в Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, не определено.

Указанный сборник лишь поясняет, что при определении конкретного значения корректировочного коэффициента следует учитывать следующие факторы:

- Местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- Важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- Влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Градостроительным кодексом РФ (п. 11, ст. 1) устанавливается: **красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов. Далее поясняется (ст. 10.1.): линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. **Иными словами, расположение недвижимости в красной линии подразумевает размещение вдоль линейных объектов (в первую очередь, автомобильных дорог).**

Коэффициенты вводились на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 192

Таблица 21. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов – расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,86	0,95

Объект оценки расположен частично на красной линии (здание располагается за другой частью здания, расположенной на красной линии), поэтому ему присвоен размер коэффициента по верхней границе расширенного интервала – 0,95.

Объект-аналог №1 расположен на красной линии второстепенной дороги, поэтому ему присвоен размер коэффициента по верхней границе расширенного интервала – 0,95.

Объекты-аналоги №2 и №3 расположены на красной линии, им присвоен коэффициент в размере 1,00.

Корректировка применялась в соответствии с формулой 1.

10) *Тип парковки.* Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Достаточность парковочных мест – это обеспеченность объекта парковочными местами в соответствии с потребностями клиентов или работников. Коэффициенты вводились на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 282.

Таблица 22. Границы расширенного интервала по элементу сравнения «тип парковки»

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,97	0,95	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,93	0,88	0,98

Объект оценки и объекты-аналоги имеют парковочные места и сопоставимы по данному фактору, соответственно размер корректировки составит 1,00.

Физические характеристики сложносоставной фактор и включает большое количество простых элементов. Далее рассматриваются отдельные элементы, входящие в физические характеристики офисно-торгового объекта недвижимости: площадь, физическое состояние здания, материал стен, этаж расположения, состояние отделки, наличие отдельного входа, тип объекта.

11) *Площадь.* С увеличением общей площади предлагаемого к продаже объекта цена за 1 кв. м данного объекта снижается.

Корректировка на площадь (фактор масштаба) применялась с использованием матрицы коэффициентов из Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 347:

Таблица 23. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости от площади объектов недвижимости.

Площадь, кв. м	до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
до 100	1,00	1,07	1,13	1,19	1,27
от 100 до 200	0,93	1,00	1,05	1,11	1,18
от 200 до 400	0,89	0,95	1,00	1,05	1,13
от 400 до 1000	0,84	0,90	0,95	1,00	1,07
от 1000	0,79	0,85	0,89	0,94	1,00

Объект оценки и все объекты-аналоги входят в диапазон площади до 100 кв. м, поэтому корректировка равна 1,00.

12) *Физическое состояние здания.* Коэффициенты вводились на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 454.

Таблица 24. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов
– физическое состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,74	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,65	0,54	0,75

Объект оценки и объект-аналог №3 находятся в зданиях в удовлетворительном физическом состоянии, поэтому им присвоен коэффициент 0,82.

Объекты-аналоги №1 и №2 расположены в зданиях в хорошем физическом состоянии, поэтому им присвоен коэффициент в размере 1,00.

Корректировка применялась в соответствии с формулой 1.

13) *Материал стен.* Коэффициенты вводились на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 512.

Таблица 25. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов
– материал стен

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,84	0,76	0,92

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, поэтому корректировка составит 1,00.

14) *Этаж.* Корректировка на этаж вводилась на основании данных Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 374.

Таблица 26. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов – этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная цена			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,69	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,65	0,98

Объект оценки и объекты-сопоставимы по данному фактору, соответственно размер корректировки составит 1,00.

15) *Состояние отделки.* Корректировка на состояние отделки вводилась на основании данных Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 473

Таблица 27. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов – состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная цена			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,77	0,69	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки) к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,66	0,58	0,75

Объект оценки требует косметического ремонта, соответственно ему присвоен коэффициент в размере 0,77.

Объекты-аналоги №1, №2, №3 имеют типовой ремонт, соответственно им присвоен коэффициент в размере 0,85.

Корректировка применялась в соответствии с формулой 1.

16) *Наличие отдельного входа.* Как правило, стоимость объектов торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. Корректировка вводилась по Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 396.

Таблица 28. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов – наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная арендная цена		

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,89	0,83	0,95

Объект оценки и Объекты-аналоги №1, №2, №3 не имеют отдельного входа, поэтому корректировка равна 1,00.

17) *Тип объекта.* Корректировка на тип объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящее здание) вводилась на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 359.

Таблица 29. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов
– тип объекта недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,97

Корректировка равна 1,00, так как объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями.

18) *Состав арендной ставки.* Корректировка на состав арендной ставки вводилась по Справочнику оценщика недвижимости – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости/ Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2025, стр.66.

Таблица 30. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов
офисной недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	3,5%	6,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	1,4%	3,9%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	8,2%	17,7%

Объект оценки и объект-аналог №2 не включают коммунальные платежи в состав арендной ставки, в связи с чем им присвоен коэффициент в размере 0,87 (=1,00-0,13).

Объект-аналог №1 включает коммунальные платежи в состав арендной ставки, соответственно ему присвоен коэффициент в размере 1,00.

Объект-аналог №3 включает коммунальные платежи в состав арендной ставки, кроме электричества, соответственно ему присвоен коэффициент в размере 0,949 (=1,00-0,051).

Корректировка применялась в соответствии с формулой 1.

Итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения. В качестве величины рыночной стоимости арендной ставки для оцениваемого объекта принимается средневзвешенное значение.

Итоговое значение стоимости 1 кв.м. рассчитано с использованием весовых коэффициентов.

Доли объектам-аналогам присваиваются исходя из количества внесенных корректировок.

Доля (удельный вес) объекта-аналога должна быть обратно пропорциональна количеству внесенных корректировок. Для расчета долей можно использовать формулу¹⁸

$$D_i = \frac{q_i}{\sum_{i=1}^n (q_i)} \quad (2)$$

где: D_i – весовой коэффициент i -го аналога;

q_i – количество нескорректированных ценовых факторов i -го аналога;

n – количество аналогов.

С точки зрения финансовой математики, чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений:

$$V = \frac{\delta}{a} * 100\% \quad (3)$$

где: δ — среднеквадратическое отклонение; a — среднее значение.

Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений¹⁹.

Таблица 31. Расчет рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки

№ п/п	Характеристики объектов, описание корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7907529297	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_345_mi_992m_7802099289	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_28_m_7990147435
	Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литера А, пом. 122а	Ивановская обл., Иваново, Красногвардейская ул., 3	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 43	Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 79/21
	Общая площадь, кв. м	17,2	16,0	34,5	28,0
	Единица сравнения	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м
	Арендная ставка за единицу сравнения в месяц, руб./кв. м		1 063	700	857
	Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
1	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
2	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Условия рынка				
	Вид цены	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
3	Корректировка		0,920	0,920	0,920
	Дата продажи (предложения)	08.07.2026	20.06.2026	06.07.2026	30.06.2026
4	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Назначение	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость
5	корректировка		1,00	1,00	1,00

¹⁸ Петров В.И. Оценка стоимости зеленых участков: учебное пособие / В.И. Петов; под ред. М.А. Федотовой 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012.- (стр. 134)

¹⁹ help.fsight.ru/ru/mergedProjects/lib/05_statistics/uimodelling_coeffvar.htm, дата обращения: 26.10.2023

№ п/п	Характеристики объектов, описание корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Экономические характеристики	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
6	корректировка		1,00	1,00	1,00
	Местоположение				
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
7	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Местонахождение в пределах города	Районы крупных автомагистралей города, вблизи центров административных районов	Центры административных районов, вблизи культурного и исторического центра	Центры административных районов, вблизи культурного и исторического центра	Центры административных районов, вблизи культурного и исторического центра
	Коэффициент	0,845	0,96	0,96	0,96
8	Корректировка		0,88	0,88	0,88
	Расположение относительно красной линии	Частично красная линия	Красная линия второстепенной дороги	Красная линия	Красная линия
	Коэффициент	0,95	0,95	1,00	1,00
9	Корректировка		1,00	0,95	0,95
	Тип парковки	Стихийная, близкая к организованной	Стихийная, близкая к организованной	Стихийная, близкая к организованной	Стихийная, близкая к организованной
10	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Физические характеристики				
	Площадь, кв.м	17,2	16,0	34,5	28,0
	Диапазон площади	0-100	0-100	0-100	0-100
11	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
	Коэффициент	0,82	1,00	1,00	0,82
12	Корректировка		0,82	0,82	1,00
	Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
13	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Этаж расположения	5 этаж	2 этаж	5 этаж	2 этаж
14	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
	Коэффициент	0,77	0,85	0,85	0,85
15	Корректировка		0,91	0,91	0,91
	Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
16	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
17	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Состав арендной ставки	Не включает коммунальные платежи	К/у входят в состав	К/у не входят в состав	К/у входят в состав, кроме электричества
	Коэффициент	0,870	1,000	0,870	0,949
18	Корректировка		0,870	1,000	0,917
	Итого корректировка		0,52	0,57	0,64
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		556	400	548

№ п/ п	Характеристики объектов, описание корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Коэффициент вариации	17,51%			
	количество нескорректированных ценовых факторов	сумма = 39	13	13	13
	весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
	Средневзвешенное значение арендной ставки в месяц, руб./кв.м.	500	185,30	133,31	182,54
	Средневзвешенное значение арендной ставки в год, руб./кв.м.	6 000			
	Средневзвешенное значение арендной ставки, руб./кв.м.	103 200			

Рыночная величина годовой арендной платы за пользование Объектом оценки по состоянию на 08 июля 2026 г. составила:

103 200 (Сто три тысячи двести) рублей

11.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Описание процесса применения сравнительного подхода отражено в пункте 11.3 Настоящего Отчета.

При выборке объектов-аналогов для определения рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки в рамках сравнительного подхода Оценщиком в качестве аналогов были отобраны сопоставимые объекты по следующим основным параметрам:

1. Тип объекта – встроенное помещение;
2. Назначение – офисные объекты;
3. Материал стен – капитальный;
4. Наличие отдельного входа – отсутствует.

Соответственно в качестве Объектов-аналогов были отобраны предложения № 14, №15, №16 из таблицы 13 настоящего отчета.

Учитывая методологию выбранного метода для расчета, Оценщик пришел к выводу о достаточности использования в качестве объектов-аналогов отобранных предложений.

Данные об объектах-аналогах проанализированы Оценщиком и представлены далее в таблице.

Таблица 32. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_76.6_m_8029142576	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_65.6_m_7845486179	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomescheniye_s_vobodnogo_naznacheniya_100_m_7622880177
Местоположение	Ивановская обл., Иваново, ул. Зверева, 13	Ивановская обл., Иваново, ул. Зверева, 13	Ивановская обл., Иваново, пл. Пушкина, 7/2
Общая площадь, кв. м	76,6	65,6	100,0
Цена предложения, руб.	8 900 000	6 000 000	6 500 000
Цена за единицу сравнения, руб./кв. м	116 188	91 463	65 000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка			
Вид цены	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения	23.06.2026	22.06.2026	18.06.2026
Назначение	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость
Экономические характеристики	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
Местоположение			
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, вблизи центров административных районов	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, вблизи центров административных районов	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, вблизи центров административных районов
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Тип парковки	Стихийная, близкая к организованной	Стихийная, близкая к организованной	Стихийная
Площадь, кв.м	76,60	65,60	100,00
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Этаж расположения	4 этаж	4 этаж	1 этаж
Состояние отделки	Типовой ремонт, близкий к комфортному	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение

Копии интернет-страниц объектов-аналогов представлены в Приложении №3.

1) Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Различные условия финансирования могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены за другое идентичное имущество. Обычной или типовой сделкой на рынке можно признать сделку, финансируемую за счет собственных средств, а расчет осуществляется единовременной суммой. Однако другие сделки могут финансироваться по иной схеме: например, за счет заемных средств, расчет может вестись перечислением серии платежей.

Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п.

Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового левереджа или эффекта финансового рычага.

Таким образом, поправка на условия финансирования (и соответственно диапазон значений данного ценообразующего фактора) представляет собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств и численно равна величине финансового левереджа.

Условия финансирования у объекта оценки и объектов-аналогов одинаковые. Стоимостная корректировка равна 1,00.

2) Условия продажи. Обычными условиями продажи являются рыночные. На практике это означает надлежащий маркетинг, при этом продавец не вынужден продавать, а покупатель не обязан приобретать имущество. Однако далеко не все сделки предполагают рыночные условия продажи. К примеру, в некоторых ситуациях продавец спешит продать имущество. Такие условия не могут быть признаны рыночными. При условиях срочной продажи величина скидки может колебаться в очень широком диапазоне. В частности, по оценке ООО «Капитал Недвижимость», в зависимости от сегмента рынка скидка на срочность (диапазон значений данного ценообразующего фактора) может достигать от 10 до 40%²⁰ в зависимости от заданных сроков.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют идентичные характеристики по статье «Условия продажи». Стоимостная корректировка равна 1.

Условия рынка. Данная корректировка включает два параметра: «Возможность торга» и «Дата продажи/предложения».

3) Возможность торга (скидка на торг). Для определения скидки на торг Оценщик использовал данные Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 543.

Таблица 33. Границы скидок на торг

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	3,6%	12,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	4,7%	12,6%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	4,7%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	5,2%	15,8%

Оценщик принял среднее значение скидки для офисных объектов класса С и ниже в размере – 8,6% или 0,914.

²⁰ <http://capitalan.ru/news/how-to-reduce-the-price-for-urgent-sale-of-apartments-in-moscow/>

4) *Дата продажи (предложения).* Так как найденные на рынке предложения о продаже аналогов попадают в нормальный срок экспозиции, характерный для данного сегмента рынка, то корректировка на дату составит 1,00.

5) **Назначение.** Объект оценки и все аналоги относятся к сегменту офисной недвижимости, корректировка составила 1,00.

6) **Экономические характеристики.** Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по статье «Экономические характеристики», поэтому корректировка по данной статье равна 1.

Местоположение. Местоположение оказывает существенное влияние на цены предложения. В данном случае Оценщик понимает под местоположением статус населенного пункта, местоположение в пределах города и расположение относительно красной линии, тип парковки.

7) *Статус населенного пункта.* Коэффициенты вводились на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 113.

Таблица 34. Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Отношение цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,36	0,59

Корректировка равна 1,00, так как Объект оценки и все Объекты-аналоги расположены в одном городе Иваново, который является областным центром.

8) *Местоположение в пределах города.* Коэффициенты вводились на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, сентябрь 2025, стр. 172.

Таблица 35. Границы расширенного интервала по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города»

Отношение цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,75	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,86
Окраины городов, промзоны	0,65	0,54	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,67	0,85

Объект оценки расположен в районах крупных автомагистралей города, вблизи центров административных районов, поэтому ему присвоен коэффициент в размере среднего значения для этих двух зон – 0,835 $(=(0,76+0,91)/2)$.

Объекты-аналоги №1, №2, №3 расположены в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки, вблизи центров административных районов, соответственно им присвоен коэффициент в размере среднего значения для этих двух зон – 0,84 $(=(0,77+0,91)/2)$.

Корректировка применялась в соответствии с формулой 1.

9) *Расположение относительно красной линии.* Коэффициенты вводились на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 192:

Таблица 36. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов – расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,84	0,96

Объект оценки расположен частично на красной линии (здание располагается за другой частью здания, расположенной на красной линии), ему присвоен коэффициент в размере верхнего значения диапазона – 0,96.

Объекты-аналоги №1, №2 и №3 расположены на красной линии, соответственно им присвоен коэффициент в размере 1,00.

Корректировка произведена по формуле 1.

10) *Тип парковки.* Коэффициенты вводились на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 282.

Таблица 37. Границы расширенного интервала по элементу сравнения «тип парковки»

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,86	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,89	0,83	0,95

Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 имеют свои парковочные места, им присвоен коэффициент в размере 0,97.

Объект-аналог №3 имеет стихийную парковку, ему присвоен коэффициент в размере 0,92.

Корректировка произведена по формуле 1.

Физические характеристики сложносоставной фактор и включает большое количество простых элементов. Далее рассматриваются отдельные элементы, входящие в физические характеристики офисно-торгового объекта недвижимости: площадь, физическое состояние здания, материал стен, этаж расположения, состояние отделки, наличие отдельного входа, тип объекта.

11) *Площадь.* Корректировка на площадь (фактор масштаба) применялась с использованием матрицы коэффициентов из Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 346:

Таблица 38. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости от площади объектов недвижимости.

Площадь, кв. м	до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
до 100	1,00	1,09	1,19	1,29	1,40
от 100 до 200	0,92	1,00	1,10	1,19	1,28
от 200 до 400	0,84	0,91	1,00	1,09	1,17
от 400 до 1000	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08
от 1000	0,72	0,78	0,85	0,93	1,00

Объект оценки общей площадью 17,2 кв. м входит в диапазон площади до 100 кв. м.

Объекты-аналоги №1, №2 общей площадью 76,6 и 65,6 кв. м соответственно входят в диапазон площади до 100 кв. м, корректировка составит 1,00.

Объект-аналог №3 общей площадью 100 кв. м, входит в диапазон площади от 100 до 200 кв. м, соответственно корректировка составит 1,09.

12) *Физическое состояние здания.* Коэффициенты вводились на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 454.

Таблица 39. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов – физическое состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,81	0,72	0,90
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,63	0,53	0,74

Объект оценки и объект-аналог №3 расположены в зданиях в удовлетворительном физическом состоянии, им присвоен коэффициент в размере 0,81.

Объекты-аналоги №1 и №2 расположены в зданиях в хорошем физическом состоянии, им присвоен коэффициент в размере 1,00.

Корректировка произведена по формуле 1.

13) *Материал стен.* Коэффициенты вводились на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 512.

Таблица 40. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов – материал стен

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,93	0,89	0,98
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,82	0,74	0,90

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка составит 1,00.

14) *Этаж расположения.* Коэффициенты на этаж расположения определялись в соответствии с данными Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 374.

Таблица 41. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов – этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,89	0,95
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,74	1,00
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,69	0,93

Объект оценки и объекты-аналоги №1, №2 расположены на 2 этаже и выше, поэтому им присвоен коэффициент в размере 0,92.

Объект-аналог №3 расположен на 1 этаже, ему присвоен коэффициент в размере 1,00.

Корректировка применялась в соответствии с формулой 1.

15) *Состояние отделки.* Корректировка на состояние отделки вводилась на основании данных Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 472

Таблица 42. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов – состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,76	0,69	0,84
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки) к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,67	0,58	0,76

Объект оценки требует косметического ремонта отделки, поэтому ему присвоен коэффициент в размере 0,76.

Объект-аналог №1 имеет типовой ремонт, близкий к комфортному, поэтому ему присвоен коэффициент в размере верхней границы расширенного интервала – 0,92.

Объекты-аналоги №2, №3 имеют типовой ремонт, соответственно им присвоен коэффициент в размере 0,85.

Корректировка применялась в соответствии с формулой 1.

16) *Наличие отдельного входа.* Корректировка вводилась по Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 396.

Таблица 43. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов – наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,88	0,82	0,94

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка составит 1,00.

17) *Тип объекта.* Корректировка на тип объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящее здание) вводилась на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 359.

Таблица 44. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов – тип объекта недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,84	0,96

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка составит 1,00.

В качестве величины рыночной стоимости оцениваемого объекта принимается средневзвешенное скорректированных цен объектов-аналогов.

Веса аналогов. Вследствие внесения корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов рассчитываются по формуле:

$$D_i = \frac{q_i}{\sum_{i=1}^n (q_i)} \quad (4)$$

где: D_i – весовой коэффициент i -го аналога;

q_i – количество нескорректированных ценовых факторов i -го аналога;

n – количество аналогов.

С точки зрения финансовой математики, чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Коэффициент вариации рассчитывался в соответствии с формулой:

$$V = \frac{\delta}{a} * 100\% \quad (5)$$

где: δ — среднеквадратическое отклонение; a — среднее значение.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% — к значительной. И если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений²¹.

Результаты расчета рыночной стоимости методом сравнительного анализа и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены в таблице ниже.

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

²¹ help.fsight.ru/ru/mergedProjects/lib/05_statistics/uimodelling_coeffvar.htm, дата обращения: 29.12.2023

№ п/п	Характеристики объектов, описание корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_76.6_m_802914_2576	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_65.6_m_784548_6179	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_76_22880177
	Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литера А, пом. 122а	Ивановская обл., Иваново, ул. Зверева, 13	Ивановская обл., Иваново, ул. Зверева, 13	Ивановская обл., Иваново, пл. Пушкина, 7/2
	Общая площадь, кв. м	17,2	76,6	65,6	100,0
	Единица сравнения	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м
	Цена предложения; руб.		8 900 000	6 000 000	6 500 000
	Цена за единицу сравнения; руб./кв. м		116 188	91 463	65 000
	Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
1	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
2	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Условия рынка				
	Вид цены	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
3	Корректировка		0,914	0,914	0,914
	Дата продажи (предложения)	08.07.2026	23.06.2026	22.06.2026	18.06.2026
4	Корректировка		1,000	1,000	1,000
	Назначение	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость
5	корректировка		1,000	1,00	1,00
	Экономические характеристики	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
6	корректировка		1,000	1,00	1,00
	Местоположение				
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
7	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Местоположение в пределах города	Районы крупных автомагистралей города, вблизи центров административных районов	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, вблизи центров административных районов	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, вблизи центров административных районов	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, вблизи центров административных районов
	Коэффициент	0,835	0,840	0,840	0,840
8	Корректировка		0,994	0,994	0,994
	Расположение относительно красной линии	Частично красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
	Коэффициент	0,96	1,00	1,00	1,00
9	Корректировка		0,96	0,96	0,96
	Тип парковки	Стихийная, близкая к организованной	Стихийная, близкая к организованной	Стихийная, близкая к организованной	Стихийная
	Коэффициент	0,97	0,97	0,97	0,92
10	Корректировка		1,00	1,00	1,05

№ п/п	Характеристики объектов, описание корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Физические характеристики				
	Площадь, кв. м	17,20	76,60	65,60	100,00
	Диапазон площади	0-100	0-100	0-100	100-200
11	Корректировка		1,00	1,00	1,09
	Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
	Коэффициент	0,81	1,00	1,00	0,81
12	Корректировка		0,81	0,81	1,00
	Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
13	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Этаж расположения	5 этаж	4 этаж	4 этаж	1 этаж
	Коэффициент	0,92	0,92	0,92	1,00
14	Корректировка		1,00	1,00	0,92
	Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Типовой ремонт, близкий к комфортному	Типовой ремонт	Типовой ремонт
	Коэффициент	0,760	0,920	0,850	0,850
15	Корректировка		0,83	0,89	0,89
	Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
16	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
17	Корректировка		1,00	1,00	1,00
	Итоговая корректировка		0,58	0,63	0,82
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		67 807	57 774	53 593
	Коэффициент вариации	12,23%			
	количество нескорректированных ценовых факторов	сумма = 35	12	13	10
	весовой коэффициент		12/35	13/35	2/7
	Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м.	60 019	23 248	21 459	15 312
	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	1 032 333			

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на 08 июля 2026 г. составила:

1 032 333 (Один миллион тридцать две тысячи триста тридцать три) рубля

11.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**11.5.1. Последовательность определения рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом**

С целью определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода Оценщиком предприняты следующие действия:

- путем анализа найденных на рынке сделок с аналогами, выявлены арендные ставки, сложившиеся на локальном рынке при сдаче в аренду офисно-торговых площадей (расчет арендных ставок методом прямого сравнения продаж);
- с учетом расчетной величины доходов от сдачи в аренду оцениваемых площадей, рассчитан действительный валовой доход;
- с учетом расходов собственника, неплатежей и потерь от неполной загрузки получена величина чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта оценки;
- определена ставка капитализации;
- капитализацией ЧОД с помощью полученной ставки капитализации рассчитан доходный ориентир рыночной стоимости объекта.

11.5.2 Определение ожидаемого годового чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – потенциальный доход, получаемый собственником объекта недвижимости при 100%-ном использовании объекта без учета потерь и расходов. ПВД определяется по следующей формуле для объекта недвижимости:

$$ПВД = (S \times C), \quad (6)$$

где S – площадь, м²;

C – рыночная арендная ставка за 1 м² в год (см. п. 11.3 настоящего Отчета).

Расчет потенциального валового дохода по формуле 6 представлен в таблице ниже.

Таблица 46. Расчет потенциального валового дохода объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Средневзвешенное значение арендной ставки в год, руб./кв.м.	Площадь, кв. м	Потенциальный валовой доход в год, руб.
1	помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв.м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а	6 000	17,2	103 200

Действительный валовой доход (ДВД) – это доход от объекта недвижимости, который будет в действительности получен собственником объекта недвижимости, т.е. потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы:

$$ДВД = ПВД - \text{Потери от вакансий и неплатежей}$$

Различают два вида вакансий:

1. Вакансии, связанные с поиском новых арендаторов. Такие вакансии преобладают на рынке с превышением предложения над спросом. В результате часть времени помещение никто не арендует, а собственник проводит длительный поиск арендатора. С другой стороны, арендаторы начинают свой поиск с анализа минимальных ставок аренды и ищут среди подходящих помещений самые недорогие.

2. Вакансии, связанные с неполным использованием площадей. Обычно арендатору требуются определенные площади. В условиях значительного числа вакансий первого вида собственники стремятся как можно быстрее сдать в аренду хотя бы часть помещений. Поэтому маленькие производственные площади не являются аналогами больших, в плане вакансий, т.к. такие объекты не обладают избыточной площадью, т.е. они всегда сдаются целиком. Кроме того, они отличаются в плане вакансий и для вакансий, связанных с поиском новых арендаторов, т.к. арендаторы больших помещений являются стратегическими, средний срок аренды таких помещений составляет до трех лет, тогда как аренда отдельных мелких помещений более кратковременная, и обычно длится не

более года. В связи с этим сегмент небольших помещений не аналогичен сегменту больших по критерию вакансий.

Во-вторых, данных по вакансиям больших помещений в собственности на рынке почти нет, т.к. нет фактических данных в то время, как данные по аренде имеются и в первом приближении данные по их загрузке могут быть отнесены и к крупным объектам тоже.

Недозагрузка принята по данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 38

Таблица 47. Процент недозагрузки при сдаче в аренду активный рынок

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Офисные объекты класса С и ниже	13,6%	7,0%	20,2%

Коэффициент недозагрузки принят в размере нижнего значения расширенного интервала – 7,0%, ввиду сложившейся практики на рынке аренды подобной недвижимости (находится в густонаселённом районе города, расположен в зоне с высокой проходимостью, помещение имеет маленькую площадь).

Неплатежи в настоящий период стремятся к нулю и случаются, главным образом, в период окончаний договоров аренды, так как в настоящее время, обычной практикой для арендодателя является взимание арендных платежей за месяц вперед.

Таким образом, данные о затратах и действительном валовом доходе позволят нам рассчитать Чистый операционный доход (ЧОД), получаемый собственником от надлежащей эксплуатации объекта оценки в рыночных условиях хозяйствования

Чистый операционный доход (ЧОД) – годовой действительный валовой доход за минусом годовых операционных расходов (ОР).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \quad (7)$$

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости и непосредственно связанные с производством действительного валового дохода. Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

Значение операционных расходов принято по данным Справочника оценщика недвижимости – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Полная версия, Нижний Новгород, 2025, стр. 66

Таблица 48. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,0%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	1,4%	4,0%

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.)	3,4%	1,6%	5,3%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	6,7%	21,6%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	5,3%	11,3%

В состав операционных расходов объекта оценки входят эксплуатационные платежи, а именно затраты на охрану и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт, содержание территории и вывоз мусора, управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.), в общем размере 10,3% (=2,1%+2,7%+2,1%+3,4%), а также прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т.д.), которые принимаются в размере среднего значения 8,3%, таким образом операционные расходы составляют 18,6% (=10,3%+8,3%).

Расчет ставки капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования)

Капитализация - это пересчет потока будущих доходов в сумму текущей стоимости объекта недвижимости. А коэффициент капитализации - это ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода от объекта недвижимости к его стоимости. По величине он выбирается таким, чтобы обеспечим, инвестору приемлемый уровень дохода (отдачи) на ту часть вложенного капитала, который может быть отнесен к объекту недвижимости, и его возмещение.

Таким образом, этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки рыночных данных по продажам земельных участков (метод рыночной экстракции). Однако в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным, приведенные ниже таблицы, гистограммы и диаграммы могут быть использованы, как ориентиры для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

Ставка капитализации была определена по данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, июль 2025, стр. 66.

Таблица 49. Значение текущей доходности недвижимости

	Среднее значение	Расширенный интервал	
Офисные объекты класса С и ниже	10,2%	6,7%	13,7%

Оцениваемый объект располагается в областном центре Ивановской области, вблизи центрального района города, расположен на улице с высоким транспортным трафиком. Учитывая вышеизложенное коэффициент капитализации для оцениваемого объекта определен как среднее значение – 10,2%.

Расчет доходного ориентира рыночной стоимости

Расчет доходного ориентира стоимости объекта на основе Чистого операционного дохода и ставки капитализации R производится по классической формуле доходного анализа:

$$PC_d = \frac{ЧОД}{R}, \quad (8)$$

Таблица 50. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Потенциальный валовый доход, руб.	Недозагрузка	Недозагрузка, руб.	Действительный валовый доход (ДВД), руб.	Операционные расходы (ОР)	Операционные расходы (ОР)	Чистый операционный доход (ЧОД (NOI))	Коэффициент капитализации (Ro)	Рыночная стоимость, руб.
1	помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв.м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а	103 200	7,00%	7 224	95 976	18,60%	19 195	76 781	10,20%	752 753

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом по состоянию на 08 июля 2026 г. составила:

752 753 (Семьсот пятьдесят две тысячи семьсот пятьдесят три) рубля

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки различными подходами. Согласно пункта 3 ФСО V, «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 пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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».

Рыночная величина годовой арендной платы за пользование объектом оценки определялась в рамках одного подхода - сравнительного, в связи с чем ему присвоена доля 1,0.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась в рамках двух подходов – сравнительного и доходного, в связи с чем ниже производится согласование результатов.

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной рыночной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

Метод прямого сравнительного анализа продаж (в рамках сравнительного подхода) показывает наиболее реальную цену продажи объекта, сложившуюся в данном сегменте рынка недвижимости в настоящее время. Информация, использованная при расчетах, общедоступна, а расчеты не содержат искажающих предположений.

Существенным подкреплением результатов, полученных доходным подходом, является достоверность данных, использованных в расчетах, т.к. большинство из них связано с нормативами и рыночной информацией.

Оценщиком выбрана четырех бальная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

Метод прямого сравнительного анализа продаж (в рамках сравнительного подхода) показывает наиболее реальную цену продажи объекта, сложившуюся в данном сегменте рынка недвижимости в настоящее время. Информация, использованная при расчетах, общедоступна, а расчеты не содержат искажающих предположений.

Существенным подкреплением результатов, полученных доходным подходом, является достоверность данных, использованных в расчетах, т.к. большинство из них связано с нормативами и рыночной информацией.

Оценщиком выбрана четырехбалльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

2 балла - если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет критериям данного фактора.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 51. Результаты определения весовых коэффициентов

Показатели	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	3	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	3	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	3	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	3	3
Итого сумма баллов для данного подхода	0	12	12
Подход применялся?	нет	да	да
Сумма баллов	24		
Вес подхода округленно до 1%	0,00%	50,00%	50,00%

Стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3, \quad (9)$$

где:

V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно.

Результаты определения рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки с учетом округления до 100 рублей отражены в таблицах ниже.

Таблица 52. Результаты определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке						Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
		затратный подход		сравнительный подход		доходный подход		
		Вес, доля	руб.	Вес, доля	руб.	Вес, доля	руб.	
1	помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв.м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а	-	-	0,5	1 032 333	0,5	752 753	892 500
	ИТОГО				1 032 333		752 753	892 500

Таблица 53. Результаты определения итоговой рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке						Рыночная величина годовой арендной платы за пользование объектом оценки, руб.
		затратный подход		сравнительный подход		доходный подход		
		Вес, доля	руб.	Вес, доля	руб.	Вес, доля	руб.	
1	помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв.м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а	-	-	1,0	103 200	-	-	103 200
	ИТОГО				103 200			103 200

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 08 июля 2026 г. составила:

892 500 (Восемьсот девяносто две тысячи пятьсот) рублей

Рыночная величина годовой арендной платы за пользование Объектом оценки по состоянию на 08 июля 2026 г. составила:

103 200 (Сто три тысячи двести) рублей

Таблица 54. Результаты определения итоговой рыночной стоимости

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная величина годовой арендной платы за пользование с НДС, руб.	Рыночная величина годовой арендной платы за пользование без НДС, руб.
1	помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010152:696, площадь 17,2 кв. м., этаж № 5, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д.44, Литера А, пом. 122а	892 500	731 600	103 200	84 600
ИТОГО		892 500	731 600	103 200	84 600

Директор ООО «Оценочная компания «Канцлер», оценщик



Р.А. Канцырев

Приложение 1

к Отчету об оценке объекта оценки № 09/07/2026

Сведения об Оценщиках и Оценочной компании

2026 г.



Объединенная Страховая Компания

Основана в 1990 г.

Агентство МД АО "ОСК" в г. Ярославль
г. Ярославль, ул. Рыбинская, 46 литер Е

На основании Заявления Страхователя от 22.10.2025 г.		К Договору 04 №00052518 от 22.10.2025г.	
страхования ответственности оценщиков			
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Оценочная компания "КАНЦЛЕР"			
Адрес Страхователя, телефон		ЯО, г. Ярославль, ул. Свободы, 54/38 кв. 42	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: ООО "Оценочная компания "КАНЦЛЕР"			
Адрес Застрахованного Лица, телефон		ЯО, г. Ярославль, ул. Богдановича, 6а, оф. 401	
СПИСОК ЗАСТРАХОВАННЫХ РАБОТНИКОВ Страхователя приведен в Приложении №2 к Договору страхования			
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что Страховщик принял на страхование имущественные интересы Страхователя. Страхование по настоящему Полису осуществляется в отношении:			
СТРАХОВОЙ РИСК (пакет)	СТРАХОВАЯ СУММА, руб.	СТРАХОВОЙ ТАРИФ, %	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, руб.
Причинение вреда имущественным интересам Третьих лиц в результате деятельности Оценщика в случае: * непреднамеренной небрежности (ошибки, упущения) в процессе оценки, производимой Оценщиком, приведшей к искажению результатов оценки; * непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т. п.), утраты имущественных прав во время выполнения Оценщиком работ по оценке.	20 000 000,00 Десять миллионов рублей 00 копеек	0,095	19000
Страховая премия:		Десять тысяч рублей 00 копеек	
Франшиза:		Франшизы нет	
Лимит по одному страховому случаю:		20 000 000,00 Десять миллионов рублей 00 копеек	
ПОРЯДОК И ФОРМА УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		Безналичным перечислением	
СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:			
премия в размере:	19 000р.	получена:	19.11.2025г
2-й взнос в размере:		уплатить не позднее:	
3-й взнос в размере:		уплатить не позднее:	
4-й взнос в размере:		уплатить не позднее:	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:		20 ноября 2025 г	ПО 24.00 19 ноября 2026г
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:		РФ	
Договор может быть изменен, расторгнут или прекращен в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования ответственности оценщиков			
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА:		нет	
С Правилами страхования ознакомлен, экземпляр Правил получен. СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Оценочная компания "КАНЦЛЕР" Канцырев Р.А.		СТРАХОВЩИК: Агентство МД АО "ОСК" в г. Ярославль Кулешов О.Ю.	
ТЕЛЕФОН отдела выплат: 332-44-89		ОТМЕТКИ ОТДЕЛА ВЫПЛАТ о выплате страховых возмещений:	
Страховой случай	Дата события	Сумма выплаты	Подпись
нет			

АО «Объединенная страховая компания»
443099, г. Самара, ул. Молодогвардейская, д. 94
тел./факс: (846) 212-99-55, www.osk-ins.ru





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

ВЫПИСКА №190219/01
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Канцырева Руслана Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Канцырев Руслан Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является действующим членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«26» декабря 2017 года за регистрационным номером № 00976

Данные сведения предоставлены по состоянию на «19» февраля 2019г.

Дата составления выписки «19» февраля 2019г.

Руководитель регионального отделения
по г. Ярославлю и Ярославской области
действующий на основании
доверенности № 052 от 28.11.2018г.



Самойлов А.С.

Ренессанс.

СТРАХОВАНИЕ

СЕРТИФИКАТ

Выдержка из Договора (Полиса) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

Номер договора (полиса):	001PIL-701887/2025
СТРАХОВЩИК:	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» 121614, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1. Лицензия СИ № 1284 выдана ЦБ РФ 12.02.2024 г., бессрочно.
Страхователь:	Канцлер Руслан Александрович Паспорт: серия 78 03 № 908283, выдан ОВД Заволжского р-на г. Ярославля, 03.04.2003 г. Адрес регистрации: г. Ярославль, ул. Свободы, д. 54/38, кв. 42.
Период страхования (срок действия):	с 16 ноября 2025 года по 15 ноября 2026 года Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
Ретроактивная дата:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после 16 ноября 2019 года .
Условия страхования:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора ПАО «Группа Ренессанс Страхование», № 181 от 03 октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).
Объект страхования:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда). Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.
Выгодоприобретатели:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
Объем страхового покрытия:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования.
Исключения из страхового покрытия:	Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием: – Ущерб, причиненный потерпевшему третьему лицу, вследствие осуществления Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
Страховая сумма (лимит ответственности):	30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей по одному страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

Условия страхования, не оговоренные настоящим Сертификатом, регламентируются Договором (Полисом) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 001PIL-701887/2025 от 10 ноября 2025 года

СТРАХОВЩИК:
ПАО «Группа Ренессанс Страхование»От Страховщика:
(ЕВ. Маркина, на основании Доверенности № 2025/33 от 31.01.2025 г.)
М.П.Андеррайтер
Беломожнова А. В.



Приложение 2

к Отчету об оценке объекта оценки № 09/07/2026

Сведения, полученные от Заказчика

2026 г.

Формат публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
вместе с публичными актами регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.06.2026, поступившего на рассмотрение 01.06.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74159313			
Кадастровый номер:	37:24:010152:696		
Номер кадастрового квартала:	37:24:010152		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.12.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Суворова, д. 44, литера А, пом. 123а		
Площадь:	17,2		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5-й этаж		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	758550,44		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	37:24:010152:200		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	37:24:010152:361		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав территории или земельного участка:	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:	Шипилова Светлана Владимировна, СНИПС 04295157461, договор на выполнение кадастровых работ от 24.11.2020 № 38/2020, дата завершения кадастровых работ: 08.12.2020		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИННОВАЦИОННЫЙ ФАКТОР	

Лист 2

Помещение			
код объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74159313			
Кадастровый номер:	37:24:010152:696		
Сведения о приписании многоквартирного дома к многоквартирному или индивидуальному дому (или) о приписании жилого помещения, в том числе жилого дома, предназначенного для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям социального дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Ивановская Ольга Александровна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИННОВАЦИОННЫЙ ФАКТОР	
-------------------------------	--	----------------------	--

Раздел 2 Лист 3

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
01.06.2026г. № КУВН-001/2026-74159313			
Кадастровый номер:		37:24:010152:696	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановский область
	Сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:010152:696-37/040/2020-1 18.12.2020 15:57:36
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	Закланные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возникновении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решений 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	Претензии и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОЛНОЕ ИЛИ КОРАТКОЕ ИМЯ И ФАМИЛИЯ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: КУВН-001/2026-74159313 КОМПЕТЕНТНЫЙ Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ
-----------------------------------	--	---	----------------------

Раздел 8 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.06.2026г. № КУВН-001/2026-74159313			
Кадастровый номер: 37:24:010152:696		Номер этажа (этажей): 5-й этаж	
УЧАСТИКОВЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 5-го А/А/А/А  Масштаб 1:1000			

ПОЛНОЕ ИЛИ КОРАТКОЕ ИМЯ И ФАМИЛИЯ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: КУВН-001/2026-74159313 КОМПЕТЕНТНЫЙ Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ
-----------------------------------	--	---	----------------------

Приложение 3

к Отчету об оценке объекта оценки № 09/07/2026

Сведения, полученные Оценщиком самостоятельно

2026 г.

Объекты-аналоги для расчета сравнительным подходом рыночной стоимости объекта
оценки
Аналог №1

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there is a search bar and a navigation menu with links like 'Вход и регистрация', 'Разместить объявление', and 'Найти'. Below the search bar, the main content area displays a listing for a commercial office. The listing includes a large image of the building, a price tag of '8 900 000 ₽ за всё' (8,900,000 rubles for everything), and a size of '116 188 м²'. The title of the listing is 'Офис, 76.6 м²'. The description mentions 'Планировка: открытая' (Open plan) and 'Тип сделки: продажа' (Type of deal: sale). The location is 'Иваново, район' (Ivanovo, district). The page also features a sidebar with 'Офис, 76.6 м²' and 'Офис, 76.6 м²' sections, and a bottom section titled 'Насколько объект подходит для бизнеса' (How suitable is the object for business).

[illegible]

The screenshot shows the Avito Real Estate website interface. The top navigation bar includes links for 'Для бизнеса', 'Карьера в Авито', 'Помощь', 'Каталог', and '#ЯПомогаю'. The main header features a search bar with the text 'Поиск по объявлениям' and a 'Найти' button. Below the search bar, there are several promotional banners: '6 000 000 ₽ за всё' (91 463 ₽ за м²), 'Показать телефон', 'Написать сообщение', and 'Спросите у продавца'. The main content area displays a listing for 'Офис, 65.6 м²' in Ivanovo. The listing includes a large photo of the office interior, a smaller photo of the building exterior, and a list of features: 'Отделка: офисная', 'Планировка: открытая', and 'Тип сделки: продажа'. The listing is marked as 'Частное лицо' and 'На Авито с 2021 года'. The bottom of the page features a section titled 'Насколько объект подходит для бизнеса' with a list of nearby competitors.

Авито Недвижимость
Главная » ... » Коммерческая недвижимость » Продажи » Офисное помещение

Офис, 65.6 м²

В избранное Сравнить Снять презентацию

О помещении
Общая площадь: 65.6 м²
Этаж: 4
Высота потолков: 2.8 м
Отделка: офисная
Планировка: открытая
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса
Конкуренты в радиусе до 1 км
Закрывать точки рядом

6 000 000 Р всё
91463 Р за м²

Показать телефон
в xxxxxxxxxx

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Юлия
частное лицо
На Авито с 2022 года
Данные подтверждены

З объявление пользователю

Подписаться на продавца

Насколько объект подходит для бизнеса

Высота потолков: 2.8 м

Тип сделки: продажа

Конкуренты в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом

Автомобильный трафик

Население и жильё в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Заверева, 13
р-н Фрунзенский

Показать карту

Описание

Продается офисное помещение расположенное на 4-м этаже современного бизнес-центра "Они Москва" в 5 минутах от центра города (пл.Пушкина)

Светлое просторное помещение

Санузел/лода на этаже

Круглосуточная охрана и видеонаблюдение.

Удобный доступ к общественному транспорту

Вокруг имеется вся необходимая инфраструктура.

Есть возможность арендовать м/м на подземной парковке.

О здании

Готовность к эксплуатации

Тип здания: бизнес-центр

Узнать больше о БЦ

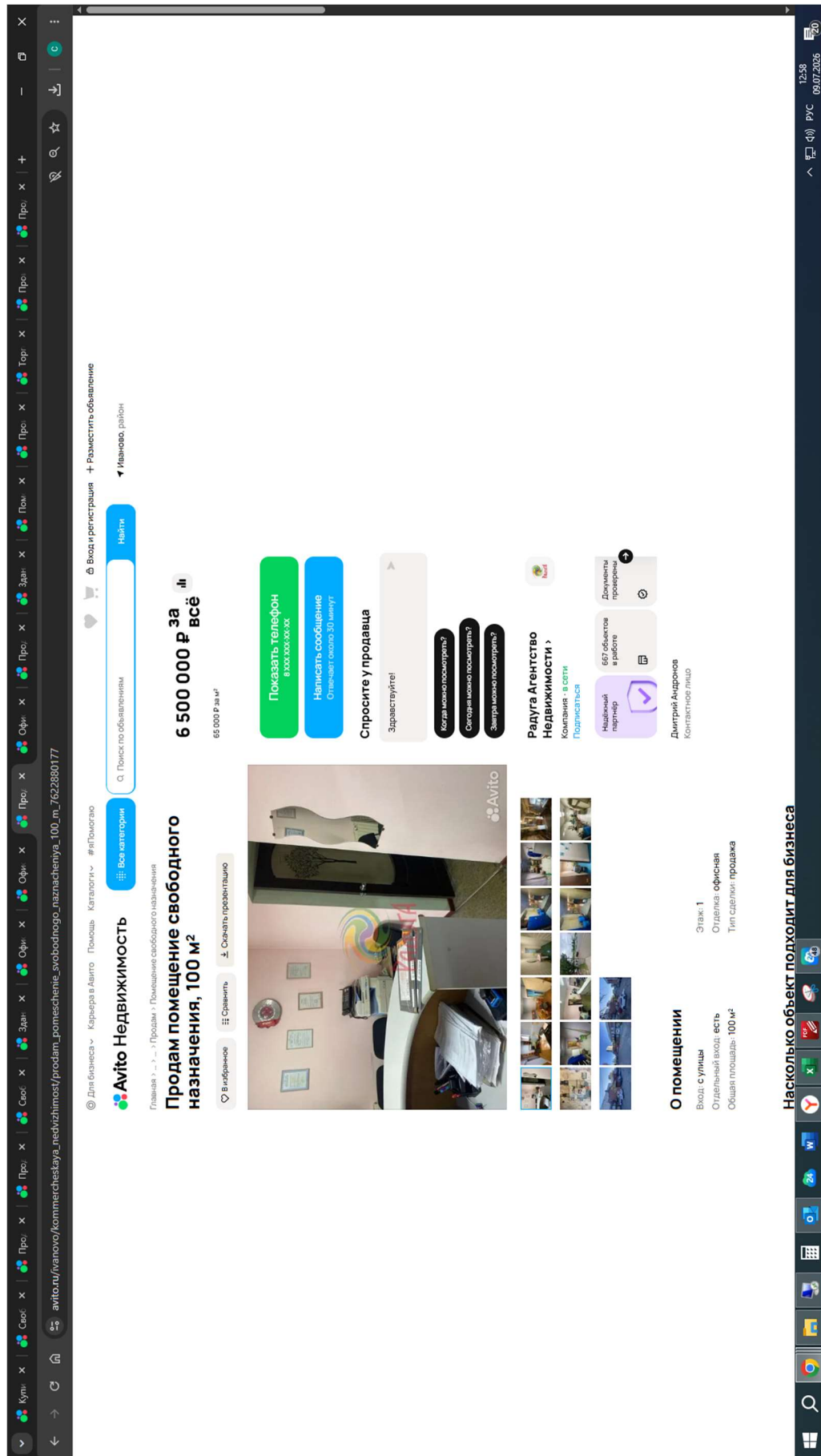
Класс здания: В

Парковка: на улице

Похожие объявления

№7645486179 - 22 июня в 15:14...
837 просмотров (13 сегодня)

Пожалуйста на объявление



Вход с улицы

Отдельный вход есть

Общая площадь: 100 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкретно в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом

Автомобильный трафик

Население и жилье в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Иваново, пл. Пушкина, 7/2
р.-н Фрунзенский

Показать карту ↗

Описание

Лот: 5772.
Агентство недвижимости "Радуга" предлагает к покупке!

Офисные и складские помещения в здании, расположенном по адресу:
площадь: Пушкина д. 7/2.

Земельный участок в собственности.

Помещение и земельный участок принадлежат на праве общей доленой собственности.

Общая площадь участка 1 622 кв.м.

Площадь продаваемых помещений: 100 кв.м.

В продаже как офисные так и складские помещения под любой вид деятельности.

Имеются два отдельных входа.

Отопление - своя газовая котельная.

Радуга Агентство Недвижимости ,
[Подписаться](#)

Надёжный партнер

657 объектов в работе

Документы проверены

Дмитрий Андреева

Контактное лицо

6 500 000 ₽ за всё

65 000 Р за м²

Показать телефон в ххх.ххх.хххх

Написать сообщение Отправлено · ответит за 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

65 000 Р за м²

6 500 000 Р за всё

Показать телефон
в xxxxxxxxxx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Радуга Агентство
Недвижимости
Компания - в сети
Подписаться

Документы
проверены

667 объектов
в работе

Национальный
партнер

Дмитрий Андреев
Контактное лицо

Общая площадь участка 1 622 кв.м.

Площадь продаваемых помещений: 100 кв.м.

В продаже как офисные так и складские помещения под любой вид деятельности.

Имеются два отдельных входа.

Отопление - свой газовый котельная.

Электричество имеется.

Вода - собственная скважина.

Прекрасное расположение здания имеет огромный потенциал для сдачи в аренду, организации офиса, либо торговую точку.

Здание находится в самом центре города с очень развитой инфраструктурой, в непосредственной близости от площади Пушкина.

Звоните прямо сейчас! Ответим на любые Ваши вопросы и организуем просмотр в удобное для Вас время!

О здании

Тип здания: другой

Парковка: нет

Почаговаться на объявление

№ 7622880177 - 18 июля в 17:05.
3651 просмотр (14 сегодня)

Другие объявления компании

Продажа недвижимости
6 490 000 Р за всё
Ивановская обл.,
Иваново, ул. ...
8 июля 16:05

Продажа недвижимости
4 000 000 Р за всё
Ивановская обл.,
Иваново, ул. ...
4 июля 13:37

Продажа здания.
75 000 000 Р за всё
13 300 000 Р за всё
Ивановская обл.,
Иваново, ул. ...
4 июля 13:37

Продажа недвижимости
10 000 000 Р за всё
Ивановская обл.,
Иваново, ул. ...
4 июля 13:37

Киношоп

Объекты-аналоги для расчета сравнительным подходом рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки

Аналог №1

The image displays two screenshots of the Avito Real Estate website, showing details for a commercial office space for rent. The top screenshot shows the main listing page with a photo of the office interior, the price of 17,000 rubles per month, and basic details like area (16 m²) and location (Ivanovo region). The bottom screenshot shows a more detailed view of the listing, including a list of features (e.g., proximity to competitors, parking), a description of the office location and facilities, and contact information for the user 'Эквала'.

Аналог №1

Офис

17 000 ₽ в месяц

12 750 ₽ в год за м², без залога

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Эквала

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 16 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 2,7 м
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: коммунальные

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата

Насколько объект подходит для бизнеса

17 000 ₽ в месяц

12 750 ₽ в год за м², без залога

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Эквала

Подписаться на продавца

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата

Расположение

Ивановская обл., Иваново, Красногвардейская ул., 3
р-н Ленинский

Показать карту

Описание

Офисное здание в центре города. Остановка площадь Революции - 100 метров. Развитая инфраструктура. Рядом ТЦ Каскад, ТЦ Воздвиженка, магазины, кафе, рестораны, банки. Административные здания. Медицинский центр. Офис на 2 этаже. Чисто, спокойные соседи. Домофоны при входе на этаж и в офисе. Два санузла на этаже. Мокрой точки в самом офисе - нет. Круглосуточная охрана. Видеонаблюдение. Бесплатная парковка рядом со зданием. В стоимость входит коммунальные услуги.

О здании

Тип здания: бизнес-центр
Парковка: на улице, бесплатная
Класс здания: А

№ 7607529297 - 20 июля в 07:45
1229 просмотров (13 сессии)

Пожалуйста на объявление

Похожие объявления

Бд Даниловская Мануфактура Литейный - Бд Давин - Бд Самолет - Бд ГИДУ... Ель 17

Аналог №2

Avito Недвижимость

Офисы 34,5 м² и 99,2 м²

24 150 ₽ в месяц

10 350 ₽ в год за м², залог 24 150 ₽

Показать телефон

Пользователь
Арендодатель

Данные подтверждены Электронно

Подписаться на продавца

Онлайн-показ

О помещении

Общая площадь: 28 м²
Этаж: 3
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная

Мощность электросети: 220 кВт
Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жилой в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

Показать карту

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 43
р-н Ленинский

Описание

Сдаем на длительный срок офис площадью 34,5 кв. м на 5 этаже в Торговом Центре Августин (б.стационар, Революция). В здании имеется лифт.
Стоимость 700 рублей за кв. м.
Офис на 4 этаже площадью 99,2 кв. м. Арендная плата 700 руб за кв. метр с учетом по счетчикам. Отопление только в отопительный сезон.

О здании

Тип здания: торговый центр
Класс здания: А

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 20

Похожие объявления

Б-д. Славян - Б-д. Земельный Вал 75 - Б-д. 2-й Южнопортовый Проезд 16С/Южный ПЛ. Е-д. 15

Поиск Безопасность Реклама на сайте Оценки Карьера Авто Журнал Блог #яПомогаю Приложение Регионы Ещё

Агентство - сайт объявлений России © ООО «Канцлер» 2007-2026. Присоединяйтесь к сообществу оценщиков! Оценочная услуга Агентства применяется для оценки объектов недвижимости.

Скриншоты веб-страницы Avito Недвижимость, демонстрирующие объявление о коммерческой недвижимости.

Авито Недвижимость

Поиск по объявлениям

Иваново, район

Офис, 28 м²

24 000 Р в месяц

10 286 Р в год за м², залог 24 000 Р

В избранное Сравнить Скачать презентацию

Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение Отправит сразу сейчас

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Николай
Компания
На Авто с 2023 года

Данные подтверждены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 28 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная

Мощность электросети: 5 кВт
Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Платежи включены: коммунальные

Насколько объект подходит для бизнеса

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

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

Купить объект от 270 Р

Посмотреть пример отчета

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 79/21
р-н Ленинский

Показать карту

Описание

Сдаются в аренду офисные помещения 28-45 м², офисная отделка, на 1 и 2 этаже. Входит в здание отдельный, со своей территорией, санузел на каждом этаже. Свои парковка. Прямая сдача от собственника. Оплата за месяц аренда + э. энергия.

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 10

№ 7590147435, 30 июня в 09:16
1156 просмотров (+2 сегодня)

Пожалуйста на объявление

Похжие объявления

Бд 2-й Сокольническая 3бс1 - Бд Пискаревский - Бд Восточный - Бд Соли Парк - Бд 12