

Специализированная оценочная фирма

**АСЭКСПЕРТ**

ИНН/КПП 3702636723 / 370201001 ОГРН 1103702030376

г. Иваново, ул. Смирнова, д.83, оф. 9, тел. (4932) 30-59-78, 30-59-98, asexpert37@mail.ru.

# **ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ**

## **№ 143/08/2025**

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА  
И РЫНОЧНОЙ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ  
ЗА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕН-  
НЫЕ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,  
ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ИВАНОВО,  
ПР-КТ ШЕРЕМЕТЕВСКИЙ, д. 116**

<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</b>	<b>28 АВГУСТА 2025 Г.</b>
<b>ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:</b>	<b>26 АВГУСТА 2025 Г.</b>

г. Иваново

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ: .....	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	5
<b>2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>5</b>
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	8
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	11
4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ.....	11
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ .....	11
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	11
6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ .....	12
6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	12
6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	12
6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ .....	13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	13
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	18
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	20
8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	20
8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	21
8.3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	21
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ .....	28
8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	28
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	34
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
9.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	36
9.3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	47
9.4. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	37
10. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	53
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>55</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 143/08/2025 от 26 августа 2025 года.

### 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1.Состав объекта оценки

<b>Объект оценки</b>	Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв. м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.
<b>Состав объекта оценки</b>	Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.
<b>Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	<b>В отчете оценивается право времененного пользования и владения.</b> Здание, общей площадью 20 063,2 кв.м, с кадастровым номером 37:24:30129:684, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещение в котором является объектом оценки, находится в оперативном управлении на основании Распоряжения «О закреплении имущества на праве оперативного управления за автономным государственным учреждением Ивановской области «Дворец игровых видов спорта города Иваново» №205, выдано 10.09.2021, Департамент управления имуществом Ивановской области. <b>При оценке стоимости объектов недвижимости обременения не учитываются.</b>
<b>Дата оценки</b>	<b>26 августа 2025 г.</b>
<b>Дата составления и порядковый номер отчета</b>	<b>Отчет 143/08/2025 от 28 августа 2025 года</b>

### 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование объектов	Рыночная величина годовой арендной платы, руб., с НДС		
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.	отказ от применения в разделе 9.2	отказ от применения в разделе 9.4	551 299
Рыночная стоимость объекта, руб., с НДС			
Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116.	отказ от применения в разделе 9.2	1 671 569	отказ от применения в разделе 9.1

### 1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Объекты оценки	Рыночная величина годовой арендной платы, руб., с НДС	Справочные показатели:
		Рыночная величина годовой арендной платы, руб./кв.м, с НДС
Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.	551 299 (Пятьсот пятьдесят одна тысяча двести девяносто девять) рублей	9 780 (Девять тысяч семьсот восемьдесят) рублей
Рыночная стоимость объекта, руб.		
Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116.	1 671 569 (Один миллион шестьсот семьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят девять) рублей, с учетом НДС.	

Таким образом,

- Рыночная величина годовой арендной платы с НДС без коммунальных платежей, за нежилые помещения на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, кадастровый номер здания, в котором расположено помещение: 37:24:030129:684, по состоянию на дату оценки составляет:

**551 299 (Пятьсот пятьдесят одна тысяча двести девяносто девять) рублей.**

Оценщиком также был определен следующий показатель в качестве справочного значения:

- *рыночная величина годовой арендной платы с НДС без коммунальных платежей за 1 кв. м нежилых помещений №1/02, №1/08, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет:*

**9 780 (Девять тысяч семьсот восемьдесят) рублей.**

- Рыночная стоимость имущества - нежилого помещения на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, кадастровый номер здания, в котором расположено помещение: 37:24:030129:684, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

**1 671 569 (Один миллион шестьсот семьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят девять) рублей, с учетом НДС.**

## **1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ**

Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки).

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: определение рыночной стоимости объекта оценки для заключения договора аренды.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

## **2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ**

**Таблица 4. Задание на оценку**

<b>Объект оценки</b>	Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.
----------------------	--

<b>Состав объекта, сдаваемого в аренду</b>	Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.
<b>Права на объект, сдаваемый в аренду, учитывающиеся при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	<b>В отчете оценивается право временного пользования и владения. Государственная собственность Ивановской области.</b> Здание, общей площадью 20 063,2 кв.м, с кадастровым номером 37:24:30129:684, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещение в котором является объектом оценки, находится в оперативном управлении на основании Распоряжения «О закреплении имущества на праве оперативного управления за автономным государственным учреждением Ивановской области «Дворец игровых видов спорта города Иваново» №205, выдано 10.09.2021, Департамент управления имуществом Ивановской области. Согласно вышеуказанным документам, а также данным портала Федеральной службы и государственной регистрации, кадастра и картографии ограничения (обременения) прав на здания, в которых расположены объекты оценки не зарегистрированы <sup>1</sup> .
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости имущества и рыночной величины годовой арендной платы нежилых помещений, с НДС без коммунальных платежей.
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результаты оценки предполагается использовать для сдачи объекта в аренду.
<b>Вид стоимости</b>	<b>Рыночная стоимость</b>
<b>Предпосылки стоимости</b>	Использование объекта оценки для совершения сделки с ним.
<b>Дата оценки</b>	<b>26 августа 2025 г.</b>
<b>Специальные допущения</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже, в разделе 6.
<b>Иные существенные допущения</b>	Частные сервитуты и иные обременения права собственности правами третьих лиц, в том числе аренда, ипотека и залог, а также ограничения в использовании, установленные не в силу закона или иных нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления, а на основе договоров, решений суда или должностных лиц не принимаются в расчет при проведении оценки.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание.

<sup>1</sup> <https://rosreestr.ru>

	<p>После проведения процедуры согласования Оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки.</p> <p>В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной. Размер вознаграждения Оценщика ни в коей мере не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целями оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.</p>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	<p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика</p>
<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	<p>Отчет составляется на бумажном носителе.</p>
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>	<p>См. п.7.2</p>
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	<p>Не привлекались</p>
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	<p>Предполагаемым пользователем результатами оценки является Заказчик оценки.</p>
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	<p>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость</p>
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	<p>Не предусмотрены</p>

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5. Сведения о заказчике

Полное наименование заказчика	Автономное государственное учреждение Ивановской области «Дирекция по управлению спортивными объектами»
Сокращенное наименование заказчика	АГУ «Дирекция»
ОГРН	1213700011183
Дата государственной регистрации	30 августа 2021 г.
Место нахождения	153005, Ивановская область, г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 116

#### 3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Астраханцев Геннадий Викторович
Почтовый адрес:	153000, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9
Местонахождение оценщика	153000, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9
Номер контактного телефона	+79106682425
Адрес электронной почты:	asexpert37@mail.ru
Информация о членстве в СРО	<p><b>Член «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет»</b> (зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 28 октября 2010 года, регистрационный № 0011). Включен в реестр членов от 23 марта 2018 г. регистрационный № 2494.</p> <p><b>Член Союза финансово-экономических судебных экспертов, Свидетельство от 02.02.2016, № 070</b></p>
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p><b>Высшее экономическое образование:</b> Ивановский государственный энергетический университет им. В.И. Ленина, г. Иваново, специальность «Менеджмент», диплом АВС 0045684 от 18 июня 1997 года</p> <p><b>Высшее юридическое образование:</b> Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова, г. Москва, диплом магистра 107718 1260186 от 31 января 2022 г.</p> <p><b>Базовое профессиональное образование в области оценки:</b> диплом о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №278349 от 5 июля 2002 г., НОУ ВПО «Международная академия оценки и консалтинга», г. Москва</p> <p><b>Профессиональное образование в области судебной экспертизы:</b> диплом о профессиональной переподготовке по программе: «Судебно-оценочная экспертиза» с присвоением квалификации «Судебный эксперт» с правом на ведение профессиональной деятельности в области судебных оценочных экспертиз, регистрационный номер № ППСО177/2016, документ о квалификации 180000147562 от 2 декабря 2016 года, ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина», г. Москва;</p> <p><b>Удостоверение о повышении квалификации УУ-012590</b> регистрационный номер ИПК-2488 по программе повышения квалификации «Проведение судебной оценочной экспертизы при оспаривании кадастровой стоимости», ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина», г. Москва, 2015</p>

	<p><b>Удостоверение о повышении квалификации</b> 372402436660 регистрационный номер 067-2017 по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность», ФГБОУ ВО «Ивановский государственный химико-технологический университет» Институт дополнительного профессионального образования, г. Иваново, 2017</p> <p><b>Удостоверение о повышении квалификации</b> №771802297023 от 20 февраля 2020 года по дополнительной профессиональной программе «Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях оспаривания кадастровой стоимости», выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», г. Москва, регистрационный номер 15.16.И/ПК-213, 20 февраля 2020 г.</p> <p><b>Удостоверение о повышении квалификации</b> 180002225837 регистрационный номер 15-02465-20 ПК по дополнительной профессиональной программе «Интеллектуальная собственность в цифровой экономике: от заявки до внедрения», ФГБУ «Федеральный институт промышленной собственности», г. Москва, 2020</p> <p><b>Квалификационный аттестат эксперта</b> саморегулируемой организации оценщиков № 000022-006 бланковый номер 001559-AA006, выданный на основании протокола от 20.09.2013 № 19/200913 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного НОУ ВПО «Международная академия оценки и консалтинга» (№ Р/99 от 20.08.2013 г.) на неограниченный срок.</p> <p><b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035439-1 от 24 ноября 2023 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»,</b> выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 24 ноября 2023 г № 324, сроком на 3 года, 021738 – КА1.</p> <p><b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037039-2 от 20 мая 2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»,</b> выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 20 мая 2024 г № 348, сроком на 3 года, 013300 – КА2.</p> <p><b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037048-3 от 20 мая 2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса»,</b> выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 20 мая 2024 г. № 348, сроком на 3 года, 005525 – КА3.» от 31 мая 2021 г. № 201, сроком на 3 года, 003219 – КА3.</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Профессиональная ответственность Оценщика застрахована в СО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Страховой полис №922/2772351993 от 04.03.2025 г., лимит ответственности 30 000 000 рублей. Срок страхования с 29.03.2025 г. по 28.03.2026 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	Стаж работы в оценочной деятельности с 1999 года.
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Настоящим оценщик Астраханцев Г.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик

	<p>Астраханцев Г.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Астраханцев Г.В. 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

### 3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

**Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор**

<b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт», ИНН/КПП 3702636723 / 370201001
<b>Ответственность юридического лица</b>	Профессиональная ответственность организации застрахована в страховой компании СПАО «Ингосстрах». Договор страхования ответственности страхователя ООО «Асэксперт» № 433-561-164226/24, лимит ответственности 5 000 000 руб., срок страхования с 7 ноября 2024 года по 6 ноября 2025 года.
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	1103702030376 от 30.12.2010
<b>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	153000, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9, тел. (4932) 30-59-98, 30-59-78 e-mail: asexpert@rambler.ru веб-сайт: <a href="http://asexpert37.ru">http://asexpert37.ru</a>
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### **3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ**

1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

2. Оценщик и 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;

3. Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

4. Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;

5. размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

### **4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ**

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

### **5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

В ходе проведения работ по оценке Оценщиком применялись следующие стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

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

2. Специальные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 года N 611.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017);

- правила деловой и профессиональной этики.

### **6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

#### **6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

Специальные допущения не использовались.

## 6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

Ниже следующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

• В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводилась.

• Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, являющееся объектом оценки, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта.

• Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

• Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации.

• При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, либо изучения представленной документации.

• Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.

• После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки. Указание возможных границ интервалов стоимости объекта оценки не требуется.

## 6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

Информация об уровне существенности приведена в разделе 6.5.

## 6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.

4. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

5. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

## **6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ**

В соответствии с положениями п. 16 ФСО I Оценщик приводит профессиональное суждение в области оценочной деятельности для определения уровня существенности.

Определение уровня существенности нужно для:

- формирования «прочих допущений» (см. п. 11);
- выбора объектов-аналогов;
- принятия решения о (не)внесении корректировок;
- определения уместного уровня округления (<https://srosovet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>).

Профессиональное суждение делается Оценщиком самостоятельно, оно может основываться на методических и аналитических материалах, например: А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник — М., 2021. — 418 с. (раздел 3.3).

## **7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ**

Ниже приведен перечень данных документов, источников информации, а также законодательных актов, нормативных документов и литературы, используемых оценщиком.

#### **I. Законы и нормативные акты:**

- 1) «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 N 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция);
- 2) «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (действующая редакция);
- 3) «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22 декабря 2004 года (действующая редакция);
- 4) Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2009) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция);

5) Приказ Департамента управления имуществом Ивановской области от 25.11.2014 № 105 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Ивановской области», который вступил в силу 27.11.2014 года.

#### **II. Методическая литература**

- 1) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск 127, апрель 2024 г.
- 2) Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М. Вагжагтмаева, П.В. Дронов. Н.Н. Ивлева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. — М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. — 736 с. (Университетская серия).
- 3) Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости. Родионова Н.В. Анализ и аудит, №2, 2009 г.;

4) Справочнике оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.

5) Справочнике оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.

6) Материалы общероссийского информационно-аналитического и научно-практического журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации».

### **III. Специализированные информационные источники:**

1) Официальный сайт Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Режим доступа: <http://srosovet.ru>;

2) Официальный сайт Минэкономразвития. Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/minec/main>;

3) Официальный сайт Федеральной Службы государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru/>;

4) Официальный сайт Территориального органа Федеральной Службы государственной статистики по Ивановской области. Режим доступа: <http://ivanovo.gks.ru/>;

5) Портал Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Режим доступа: <http://to37.rosreestr.ru/>;

6) Интернет-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://portal.rosreestr.ru/>;

7) Портал «Росриэлт» <http://www.rosreal.ru/>;

8) Портал бесплатных объявлений «Avito» <https://www.avito.ru>;

9) Информационная система «Центр» <http://ivanovodom.ru/>;

10) Портал «Яндекс.Карты». Режим доступа: <https://maps.yandex.ru>.

В отчете могут быть использованы и другие источники.

## **7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информации, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- копия Договора безвозмездного пользования имуществом Ивановской области №01/2021 от 13 января 2021 г.;

- копия технического плана здания с экспликациями от января 2018 г.

- копия Выписки из ЕГРН от 04.10.2021.

## **7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.3.1. Сведения об имущественных правах**

Здание, общей площадью 20 063,2 кв.м, с кадастровым номером 37:24:30129:684, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещение в котором является объектом оценки, находится в оперативном управлении на основании Распоряжения «О закреплении имущества на праве оперативного управления за автономным государственным учреждением Ивановской области «Дворец игровых видов спорта города Иваново» №205, выдано 10.09.2021, Департамент управления имуществом Ивановской области.

Балансовая стоимость на объекты оценки не предоставлена.

В настоящем отчете оценивается право временного пользования и владения объектами оценки на условиях договора аренды.

### 7.3.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

#### В отчете оценивается право собственности

Согласно вышеуказанным документам, а также данным портала Федеральной службы и государственной регистрации, кадастра и картографии зарегистрированы ограничения (обременения) прав нежилого здания, в котором расположены объекты оценки<sup>2</sup> -аренда.

#### Сведения об объекте

Здание	
Дата обновления информации: 25.12.2023	
<a href="#">ДЕТАЛИ ...</a>	
<b>Общая информация</b>	
Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Активно
Кадастровый номер	37:26:030129:684
Дата присвоения кадастрового номера	30.12.2020
Форма собственности	Государственная собственность РФ
<b>Характеристики объекта</b>	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, проспект Шереметевский, дом 116
Площадь, кв.м	20063,2
Назначение	Несколько
Количество этажей	24
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Юстические
Год завершения строительства	2020
Год ввода в эксплуатацию	2020
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>	
Кадастровая стоимость (руб)	66704555,10
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	26.12.2023
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 37:26:030129:684-27/073/2020-1 от 30.12.2020 Окружное управление № 37:26:030129:684-27/073/2021-4 от 04.10.2021
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Аренда № 37:26:030129:684-27/073/2020-5 от 17.01.2024 № 37:26:030129:684-27/073/2024-6 от 17.01.2024 Аренда № 37:26:030129:684-27/073/2020-7 от 17.10.2024 № 37:26:030129:684-27/073/2024-8 от 17.10.2024

### 7.3.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оцениваемые нежилые помещения, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, используются как:

- №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общая площадь 56,37 кв.м.

К зданию, в котором находятся нежилые помещения, подведены инженерные коммуникации, в частности отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, вентиляция.

### 7.3.4. Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116.

Иваново – город в центральной России на берегу реки Уводь, административный центр Ивановской области. Население<sup>3</sup> 358 437 чел. (на янв. 2024 г.). Город расположен в 290 км к северо-востоку от Москвы и примерно в 100 км от Ярославля, Владимира и Костромы. Через Иваново проходят российские автодороги федерального значения А113 и М7 «Волга», трассы Р79 и Р152. В северной части города

<sup>2</sup> <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

<sup>3</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE>

находится станция Иваново Северной железной дороги. Северо-западные районы города пересекает самая длинная в России электрифицированная узкоколейная железная дорога, обслуживающая Ивановский силикатный завод. Воздушное сообщение осуществляется с помощью гражданского аэропорта и военно-транспортного аэродрома. В Иванове находятся девять вузов, 7 филиалов вузов, 24 средних специальных учебных заведений и школы.

В результате визуального осмотра были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта оценки.

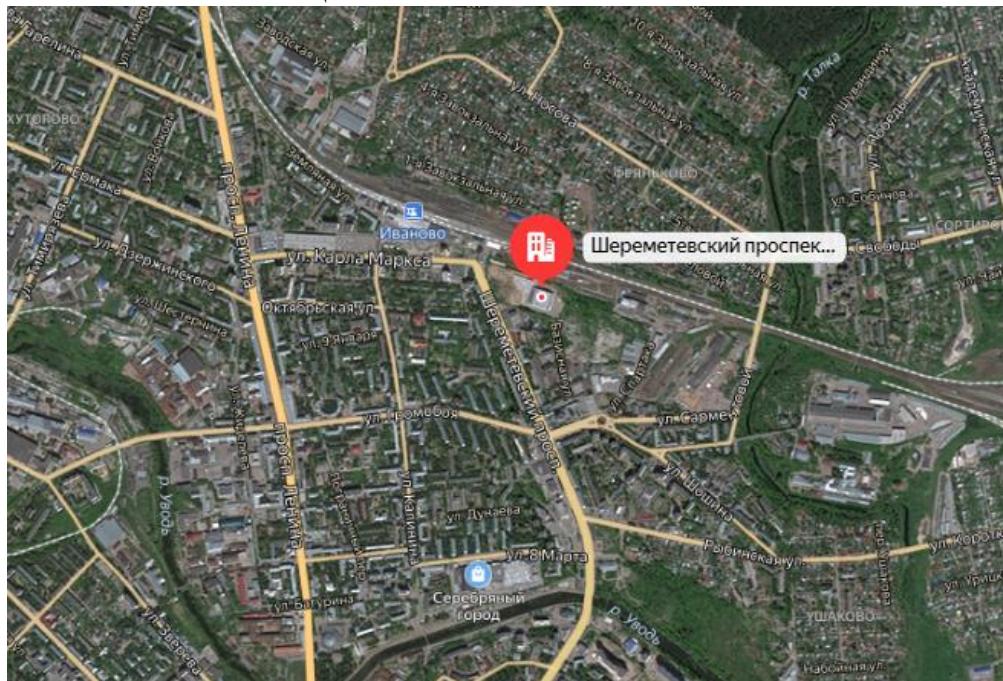


Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки (Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116)<sup>4</sup>

Таблица 8. Описание местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Россия, Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116	Договор безвозмездного пользования имуществом Ивановской области №01/2021 от 13 января 2021 г.
Локальное местоположение	Объект расположен на пр-те Шереметевском, в центральном районе города	<a href="https://maps.yandex.ru">https://maps.yandex.ru</a> , визуальный осмотр
Преобладающая застройка микрорайона и характеристика инфраструктуры	Преобладающая застройка – смешанная. Офисно-торговая и жилая с объектами социальной инфраструктуры (ж/д вокзал, магазины, школы и т.д.).	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути асфальтированы, находятся в хорошем состоянии. Подъезд к объекту оценки возможен в любое время года. Остановки городского транспорта находятся в 530 м от объекта.	Визуальный осмотр
Инженерная инфраструктура	В здании имеется водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение.	Визуальный осмотр
Близость к транспортным магистралям	Объект оценки расположен на пр-те Шереметевском, который является одним из основных транспортных магистралей города.	<a href="https://maps.yandex.ru">https://maps.yandex.ru</a>
Экологические факторы	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Состояние прилегающей территории, наличие подъездных путей	Подъездные пути находятся в хорошем состоянии, ведут непосредственно к объекту	Визуальный осмотр

<sup>4</sup><http://maps.yandex.ru/>

Наименование	Характеристика	Источник информации
	оценки. Прилегающая территория благоустроена.	
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	–

**Вывод: Положительными факторами расположения объекта оценки является: удовлетворительная экологическая обстановка района, хорошая транспортная доступность. Отрицательных факторов не выявлено.**

#### 7.3.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

На основании представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства, в котором находится оцениваемое нежилое помещение.

Основные характеристики объекта капитального строительства, в котором находится оцениваемое нежилое помещение, приведены в следующей таблице:

**Таблица 9. Основные характеристики объекта капитального строительства, расположенного по адресу Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116**

Наименование	Дворец игровых видов спорта
Местоположение объекта	Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116
Кадастровый номер здания	37:24:030129:684
Год постройки здания	2020
Этажность	2-4/1
Площадь здания, кв. м	1736,3
Стены, перегородки	кирпичные
Отделка	хорошее состояние
Инженерные коммуникации	отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, телефон
<b>Объекты оценки:</b>	
Расположение в здание, наименование, площадь.	<b>1 этаж - №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общая площадь <b>56,37 кв.м.</b></b>
Состояние объекта оценки	Хорошее состояние

#### 7.3.6. Сведения об износе

##### Понятие износа

В настоящее время в отечественной оценочной практике в качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда, постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр.

Расчет физического износа произведен с помощью онлайн-калькулятора размещенного на сайте «Оценщик.ру»<sup>5</sup> с учетом фактического срока службы объекта оценки.

Год постройки здания – 2020, фактический срок службы на дату оценки составляет 5 лет. Объект оценки имеет несущие железобетонные конструкции, относится к классу конструктивных систем КС-1.

<sup>5</sup> <http://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=0&age=94>

<b>Для зданий и сооружений</b>	
Выберите класс здания	<input type="text" value="KC-1, KC-1A, KC-2"/>
Укажите возраст здания, в годах	<input type="text" value="5"/>   В интервале от 0 до 100 лет
<b>Результат расчета физического износа по параметрам:</b>	
<b>Возраст 5</b>	
<b>Физический износ 7%</b>	
Тип: Класс конструктивной системы KC-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь	
Класс конструктивной системы KC-1A. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеклоблоки; несущие - железобетон, сталь	
Класс конструктивной системы KC-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина	

**Таким образом, физический износ здания, в котором расположен объект оценки соответствует нормальным условиям эксплуатации и составляет 7%.**

### 7.3.7. Сведения об устареваниях

#### Понятия устаревания и обесценения

В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием и обесценением понимается устаревание и обесценение имущества, которое может быть двух видов:

- а) функциональное устаревание,
- б) внешнее (экономическое) обесценение.

#### Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Для земельных участков в качестве показателей функционального износа могут рассматриваться трудная доступность (отсутствие дорог), неудобная форма участка и рельефа, размер участка, отличный от оптимального, исходя из разрешенного использования, наличие сервитутов и иные аналогичные факторы.

#### Внешнее (экономическое) обесценение

Под внешним устареванием понимается обесценением имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) обесценение может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения.

Так как в последующем при определении рыночной стоимости земельного участка в настоящем отчете рассматриваются земельные участки, имеющие аналогичные факторы внешнего воздействия, данный параметр (внешнее обесценение) не учитывается, а поэтому и не исследуется в рамках настоящего подраздела отчета.

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Ивановской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

**Таким образом, объект оценки подвержен физическому износу. Функциональное устаревание и внешнее обесценение объекта оценки не выявлено.**

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

Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

## 7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками, объекты могут рассматриваться как нежилые помещения торгово-офисного назначения.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур второго этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе кадастровой выписки объекта.

Список соответствующих законодательству вариантов формируется с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых помещений, расположенных в аналогичных зданиях, а также исходя из технических особенностей Объекта, решено рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования: офисное, торговое, производственно-складское. Согласно предоставленным Заказчиком документам, из информации, приведенной в разделе 7 настоящего отчета, следует, что объект оценки используется как магазин спортивных товаров.

**Таблица 10. Анализ наиболее эффективного использования**

Факторы	Производственное и складское помещение	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-	+	+
Рыночный спрос	+/-	+/-	+
Правовая обоснованность	-	+	+
Физическая возможность	-	+	+
Финансовая оправданность	-	+	+
Максимальная эффективность	-	+/-	+
<b>ИТОГО:</b>	<b>0,5</b>	<b>5,0</b>	<b>6,0</b>

**Таким образом, согласно проведенному анализу, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является использование его в качестве торгового помещения.**

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

### 8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

По предварительным итогам первого квартала 2025 года экономика России продолжала замедляться вместе с инфляцией — прирост составил 1,7% в годовом выражении. Потребление домохозяйств и часть обработки остаются основными источниками, толкающими ВВП вверх. Впрочем, перспективы оставшейся части года туманными быть не перестают.

После публикации Росстата макростатистики за первый квартал Минэкономики оценило годовые темпы роста ВВП в марте на уровне 1,4% против 0,7% в феврале и 1,7% в первом квартале 2025 года. Хотя формально годовые темпы ускорились (в ведомстве перестали публиковать оценки изменения ВВП и частного спроса за месяц с учетом сезонности), «основные цифры за март вышли слабее или сильно слабее ожиданий», отмечает Александр Исаков из Bloomberg Economics. «Пока тенденции на замедление как экономики, так и инфляции устойчиво продолжаются», — соглашается Егор Сусин из Газпромбанка.

С учетом резкого роста экономической активности в ноябре—декабре 2024 года сезонно скорректированную динамику правильнее сравнивать с третьим кварталом 2024 года, отмечают аналитики Telegram-канала «Твердые цифры». Так, выпуск базовых секторов, достаточно хорошо демонстрирующий экономическую активность, по итогам марта 2025 года оказался примерно на уровне октября 2024 года и на 0,3% выше среднего уровня в третьем квартале. При этом в отраслях, связанных с внутренним спросом, выпуск превышает средние уровни третьего квартала (розница продолжает расти, несмотря на устойчивый спад продаж автомобилей), а грузооборот частично переключается с железных дорог на авто из-за оптимизации логистики, фиксируют авторы расчетов. Слабее других выглядит добыча и связанные с ней отрасли (в том числе оптовая торговля) — из-за внешних ограничений. В обработке среди растущих отраслей остаются отрасли ВПК и смежные с ними (см. «Ъ» от 29 апреля). При этом свежие опросы промышленников Института народнохозяйственного прогнозирования РАН в апреле 2025 года фиксируют дальнейшее снижение спроса и удовлетворенности объемами продаж, продолжающие толкать промышленность к сокращению выпуска.

Между тем рост доходов, зарплат и потребления в первом квартале продолжил заметно опережать рост ВВП. Так, реальные доходы, по данным Росстата, квартал к кварталу в годовом выражении выросли на 7,1%. Основной вклад в этот рост внесли оплата труда наемных работников (плюс 4,6 процентного пункта (п. п.), плюс 7,3% год к году в реальном выражении), доходы от собственности (плюс 1,6 п. п. и 18,7% соответственно), от предпринимательства (плюс 0,6 п. п., плюс 10,3%) и от социальных выплат (плюс 0,4 п. п., 2,2%). Оперативные данные фиксируют, что реальный годовой рост зарплат в феврале 2025 года был на уровне 3,2% против 6,5% месяцем ранее.

В то же время, по расчетам Минэкономики, суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг населению в марте увеличился на 2,4%, как и месяцем ранее, а рост частного потребления в первом квартале 2025 года составил 3,2% год к году. Впрочем, аналитики Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, измеряя тот же показатель квартал к кварталу с учетом сезонности и календарности, фиксируют стабилизацию потребления домохозяйств.

**Таким образом, по итогам анализа социально-экономического развития РФ можно сделать следующие выводы:**

**Таблица 11. Основные выводы по итогам анализа социально-экономического развития РФ**

№ п/п	Содержание вывода
1	По предварительным итогам первого квартала 2025 года экономика России продолжала замедляться вместе с инфляцией — прирост составил 1,7% в годовом выражении. Потребление домохозяйств и часть обработки остаются основными источниками, толкающими ВВП вверх.
2	Выпуск базовых секторов, достаточно хорошо демонстрирующий экономическую активность, по итогам марта 2025 года оказался примерно на уровне октября 2024 года и на 0,3% выше среднего уровня в третьем квартале
3	Свежие опросы промышленников Института народнохозяйственного прогнозирования РАН в апреле 2025 года фиксируют дальнейшее снижение спроса и удовлетворенности объемами продаж, продолжающие толкать промышленность к сокращению выпуска

4	Рост доходов, зарплат и потребления в первом квартале продолжил заметно опережать рост ВВП. Так, реальные доходы, по данным Росстата, квартал к кварталу в годовом выражении выросли на 7,1%
5	Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг населению в марте увеличился на 2,4%, как и месяцем ранее, а рост частного потребления в первом квартале 2025 года составил 3,2% год к году.

## 8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

По оперативным данным Ивановстата, экономическое положение Ивановской области за январь - февраль 2025 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост объема введенного жилья на 76,5%, объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 40,4%, оборота общественного питания - на 10,4%, оборота розничной торговли - на 4,6% и объема платных услуг населению - на 2,3%.

В структуре розничного товарооборота преобладала доля продовольственных товаров – 52,2%, непродовольственные товары составили соответственно – 47,8%.

Индекс промышленного производства (ИПП) составил 103,2%.

В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 84,4% общего объема промышленного производства в Ивановской области, индекс производства составил 99,3%.

Однако, значительный прирост отмечен в отдельных секторах обрабатывающих производств: напитков – на 43,6%, лекарственных средств и материалов – на 43,3%, ремонте и монтаже машин и оборудования – на 38,7%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 31,7%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 24,8%, химических веществ и химических продуктов – на 17,8%, металлургическом – на 8,6%, машин и оборудования, не включенные в другие группировки – на 8,4%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 4,6%.

Индексы производства в традиционных для региона отраслях составили: в производстве текстильных изделий – 98,1%, в производстве одежды – 93,0%.

В структуре обрабатывающих производств за 2 месяца 2025 года наибольший удельный вес занимали: производство текстильных изделий и одежды – 46,0%; машиностроение – 24,6%; производство пищевых продуктов и напитков – 9,6%. Удельный вес этих отраслей составляет 80,2% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) за 2 месяца 2025 года вырос на 10,8% к январю – февралю 2024 года. Непродовольственные товары подорожали на 6,5%, продовольственные товары - на 12,8%, цены на услуги выросли на 13,9%. По сравнению с декабрям 2024 года ИПЦ вырос на 2,9%, по сравнению с январем текущего года – на 1,0%. Наибольшее влияние на увеличение инфляции в феврале 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем оказали рост цен на продовольственные товары (на 1,2%) и на непродовольственную группу товаров (на 1,0%).

Объем инвестиций в основной капитал за январь - декабрь 2024 года составил 70,2 млрд рублей, или 93,7% к уровню 2023 года.

За январь 2025 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 17,7%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 106,5%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.03.2025 составил 0,2% (на 01.03.2024 – 0,3%).

**По итогам анализа социально-экономического развития Ивановской области можно сделать следующие выводы:**

**Таблица 12. Основные выводы по итогам анализа социально-экономического развития Иваново**

№ п/п	Содержание вывода
1	Отмечен рост объема введенного жилья на 76,5%, объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 40,4%, оборота общественного питания - на 10,4%, оборота розничной торговли - на 4,6% и объема платных услуг населению - на 2,3%.
2	Индекс промышленного производства (ИПП) составил 103,2%.

<b>3</b>	Индекс потребительских цен (ИПЦ) за 2 месяца 2025 года вырос на 10,8% к январю – февралю 2024 года.
<b>4</b>	За январь 2025 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 17,7%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 106,5%.

### 8.3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

#### Определение сегмента рынка

**Рынок недвижимости** - это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями. Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе. Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в Ивановской области в частности зависит от экономического развития области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и вес, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

*Земельные участки вне поселений - межселенные территории:*

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

*Жилье - жилые здания и помещения:*

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа- домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

*Коммерческая недвижимость:*

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

*Промышленная недвижимость:*

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

*Недвижимость социально-культурного назначения:*

- здания правительственные и административные учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

**Таблица 13. Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, венчных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих Объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, венчных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частные
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

1. Основная группа - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:
  - агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
  - информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.
3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода - через перепродажу, аренду и т.д.
4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.
5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости ремонтные организации.
7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
8. Важный участник рынка недвижимости - государство, функция которого - регулировать рынок и устанавливать правила игры.

Анализ рынка недвижимого имущества выполнен с целью обзора ситуации, сложившейся в настоящее время в секторах рынка недвижимости Ивановской области. В настоящее время объекты недвижимости попадают на рынок по трем каналам:

1. Помещения, находящиеся в муниципальной собственности и предлагаемые городским комитетом по управлению муниципальным имуществом. После проведения массовой приватизации, когда была продана большая часть объектов муниципальной собственности хорошего качества, в настоящее время в основной своей массе выставляются на продажу и сдаются в аренду помещения невысокого качества. Они часто расположены в цокольных и подвальных помещениях жилых домов. Сдача в аренду муниципальных помещений осуществляется на долгосрочной и краткосрочной основе по ставкам ниже арендных ставок, существующих на вторичном рынке, в том числе и при сдаче муниципальных помещений арендаторами в субаренду по согласованию с городским комитетом по управлению муниципальным имуществом.

Продажа муниципальных объектов осуществляется только на аукционах. При этом экспозиция объектов на рынке составляет не более 2 месяцев (с момента объявления торгов и до их проведения) и не во всех случаях может считаться достаточным маркетинговым периодом. Отсутствие же активной рекламы без проведения специальных маркетинговых исследований с адресной работой с потенциальными покупателями, в том числе и за пределами города, не позволяют говорить об адекватном маркетинге при продаже муниципальных объектов. Таким образом, нарушение одного из существенных требований концепции рыночной стоимости не позволяет интерпретировать цены на торгах как отражение последней.

2. Здания и помещения, продаваемые в случае обращения взыскания на недвижимое имущество должника. Как и при продаже муниципального имущества, при продаже арестованных объектов время экспозиции их на рынке не всегда может считаться достаточным маркетинговым периодом, отсутствует активная реклама, не проводятся глубокие маркетинговые исследования и адресная работа с покупателями. Кроме того, продавцов (владельцев объектов) в этих случаях нельзя рассматривать как добровольных участников сделки. Поэтому нарушение существенных требований концепции рыночной стоимости предполагает осторожное отношение к использованию в анализе рыночной стоимости оцениваемых объектов результатов продажи арестованного имущества.

3. Объекты недвижимости, в добровольном порядке выставляемые на продажу и сдаваемые в аренду их собственниками. В эту категорию попадают объекты самого разного качества, как по физическим параметрам, так и по характеру отделки и обеспеченности факторами удобства.

Дальнейший анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации, в том числе о ценах предложения, об арендных ставках и условиях продажи объектов недвижимости. При разработке данного раздела были использованы обзоры периодической печати, информация из Интернет-ресурсов, а также устная информация, выявленная из интервью с заказчиком, риэлторами, управляющими недвижимостью.

Основная часть промышленных предприятий Ивановской области строилась из бюджетных источников финансирования. Наибольшим количеством объектов обладают текстильная, лесная, деревообрабатывающая промышленность, машиностроение и металлообрабатывающая промышленность, пищевая промышленность, легкая промышленность, промышленность строительной индустрии.

В условиях формирования государственного заказа на промышленное производство, в планы развития предприятий закладывались перспективные объемы производства из условия сохранения плановой экономики. Поэтому промышленное производство вышеперечисленных отраслей экономики, как правило, сосредотачивалось в крупных зданиях производственных корпусов и цехов.

**С учётом проведённого анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к сегменту торгово-офисной недвижимости города Иваново. Данное предположение подтверждается фактическим использованием объекта на дату осмотра в качестве торгового помещения.**

#### Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Рынок аренды торгово-офисных помещений умеренно развит. Ставки арендной платы за нежилые помещения в большинстве случаев напрямую связываются арендодателями с доходностью располагающегося в нем бизнеса.

В нижеследующей таблице собрана информация по предложениям аренды на рынке торгово-офисной недвижимости г. Иваново в период до даты оценки.

**Таблица 14. Данные о предложениях аренды объектов торгово-офисного назначения**

Дата	Назначение	Общая пл.	Адрес	Цена 1 кв.м руб. в месяц	Цена, руб. в мес	Цена 1 кв.м, руб. в год	Источник
авг.25	свободного назначения	21	г. Иваново, пр. Шереметевский, 82	1300	27300	15600	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_21m_871972179?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYTovOntzOjEzOjIjOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjnbURHcjhVbmVmZUtuyTkpzIjt9BzlyxD8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_21m_871972179?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYTovOntzOjEzOjIjOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjnbURHcjhVbmVmZUtuyTkpzIjt9BzlyxD8AAAA</a>
авг.25	свободного назначения	900	г. Иваново, пр. Шереметевский, 89	1000	900000	12000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_900">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_900</a>

							<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_65_m_3693761789?context=H4sIAAAQAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjtiOjA7fQseF2QfAAAA">_m_3693761789?context=H4sIAAAQAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
авг.25	офисное помещение	167	г. Иваново, ул. Ленинградская, 4д	390	65130	4680	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_167_m_2324114678?context=H4sIAAAQAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_167_m_2324114678?context=H4sIAAAQAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
авг.25	свободного назначения	70	г. Иваново, ул.8 Марта, 31	1000	70000	12000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_m_4009797925?context=H4sIAAAQAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjtiOjA7czoxOjIjtzOjE2Oj4dmtmYzIicWFmWjRuMHgwIjt9DTirDD8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_m_4009797925?context=H4sIAAAQAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjtiOjA7czoxOjIjtzOjE2Oj4dmtmYzIicWFmWjRuMHgwIjt9DTirDD8AAAA</a>
авг.25	свободного назначения	62	г. Иваново, пр. Шереметевский, 87	452	28024	5424	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_62_m_3842372661?context=H4sIAAAQAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjtiOjA7czoxOjIjtzOjE2Oj4dmtmYzIicWFmWjRuMHgwIjt9DTirDD8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_62_m_3842372661?context=H4sIAAAQAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjtiOjA7czoxOjIjtzOjE2Oj4dmtmYzIicWFmWjRuMHgwIjt9DTirDD8AAAA</a>
авг.25	офисное помещение	106	г. Иваново, пр. Шереметевский, 52	1500	159000	18000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_106_m_3934690092?context=H4sIAAAQAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjtiOjA7czoxOjIjtzOjE2Oj4dmtmYzIicWFmWjRuMHgwIjt9DTirDD8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_106_m_3934690092?context=H4sIAAAQAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjtiOjA7czoxOjIjtzOjE2Oj4dmtmYzIicWFmWjRuMHgwIjt9DTirDD8AAAA</a>
авг.25	свободного назначения	284	г. Иваново, пр. Шереметевский, 53	880	249920	10560	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_28_4_m_7401358603?context=H4sIAAAQAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjtiOjA7fQseF2QfAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_28_4_m_7401358603?context=H4sIAAAQAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjtiOjA7fQseF2QfAA</a>
авг.25	свободного назначения	42,3	г. Иваново, ул. Садовая, 43	945	39974	11340	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42_3_m_1066933514?context=H4sIAAAQAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjtiOjA7czoxOjIjtzOjE2Oj4dmtmYzIicWFmWjRuMHgwIjt9DTirDD8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42_3_m_1066933514?context=H4sIAAAQAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjtiOjA7czoxOjIjtzOjE2Oj4dmtmYzIicWFmWjRuMHgwIjt9DTirDD8AAAA</a>
авг.25	торгово-офисное помещение	75,8	г. Иваново, ул. 10 Августа, 32	1000	75800	12000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_v_tsentr_e_7399282487?context=H4sIAAAQAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_v_tsentr_e_7399282487?context=H4sIAAAQAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
июл.25	офисное помещение	65	г. Иваново, ул. Парижской Коммуны, 16, лит.Д9	600	39000	7200	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_65_m_4242141383?context=H4sIAAAQAAA_wEfAO_D_YToxOntzOjEzOjIjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_65_m_4242141383?context=H4sIAAAQAAA_wEfAO_D_YToxOntzOjEzOjIjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>

							ByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
авг.25	свободного назначения	3000	г. Иваново, ул. Орбитальная, 5	1000	3000000	12000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschadi_svobodnogo_naznacheniya_v_zvezdnom_3000_m_4542495255?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschadi_svobodnogo_naznacheniya_v_zvezdnom_3000_m_4542495255?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA</a>
авг.25	свободного назначения	166,6	г. Иваново, ул. Степанова, 28	800	133280	9600	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_166.6_m_7536987248?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_166.6_m_7536987248?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA</a>
авг.25	офисное помещение	33,1	г. Иваново, пр.Ленина, д. 21, с3	1208	39985	14496	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_33.1_m_7542143509?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_33.1_m_7542143509?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA</a>
авг.25	свободного назначения	30	г. Иваново, ул.Громобоя, д.27	1333	39990	15996	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniyaofisnoe_pomeschenie_7202945630?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniyaofisnoe_pomeschenie_7202945630?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA</a>
авг.25	помещение свободного назначения	84,4	г. Иваново, ул. Суворова, д.39	400	33760	4800	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_183_il_212_kv._m_3172061508?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_183_il_212_kv._m_3172061508?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA</a>
авг.25	помещение свободного назначения	187,5	г. Иваново, ул. 10 Августа, 18А	550	103125	6600	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_187.5_m_4368100877?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_187.5_m_4368100877?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA</a>
авг.25	помещение свободного назначения	265	г. Иваново, ул. Калинина, 10	750	198750	9000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_lini_265_m_7260032652?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_lini_265_m_7260032652?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA</a>
авг.25	торговое помещение	75,5	г. Иваново, ул. Якова Гарелина, 12	1000	75500	12000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_75.5_m_7595565703?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_75.5_m_7595565703?context=H4sIAAAwE_EzOjEzOjJ4IjtzOjE2OjI4cWZHa1l0RG1BM3FOSkV3Ijti9QbspVT8AAAA</a>

авг.25	помещение свободного назначения	56,5	г. Иваново, ул. Ермака, 40/9	1327	74975,5	15924	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/1_etazh_na_ermaka_naprotiv_gosuniversiteta_3762200411?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/1_etazh_na_ermaka_naprotiv_gosuniversiteta_3762200411?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjA7fQseF2QfAAAA</a>
авг.25	офисное помещение	13,3	г. Иваново, ул. Степанова, 5	1385	18420,5	16620	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_28_m_790027126?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_28_m_790027126?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjA7fQseF2QfAAAA</a>
июл.25	торгово-офисное помещение	33	г. Иваново, ул. Красной Армии, 1	970	32010	11640	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_torgovaya_ploschad_7536691551?context=H4sIAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_torgovaya_ploschad_7536691551?context=H4sIAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjA7fQseF2QfAAAA</a>
авг.25	помещение свободного назначения	25	г. Иваново, ул. Смирнова, д. 10б	1000	25000	12000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7661278967?context=H4sIAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7661278967?context=H4sIAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjA7fQseF2QfAAAA</a>
авг.25	помещение свободного назначения	170	г. Иваново, ул. Багаева, д. 14	1200	204000	14400	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_170_m_7345360080?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_170_m_7345360080?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjA7fQseF2QfAAAA</a>
авг.25	торговое помещение	35	г. Иваново, ул. Суворова, д. 15/16	857	29995	10284	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7393831757?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7393831757?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjA7fQseF2QfAAAA</a>
авг.25	торговое помещение	86	г. Иваново, пр. Ленина, д. 9	700	60200	8400	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_plaza_80m_i_134m_3688370811">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_plaza_80m_i_134m_3688370811</a>

Структура предложений из приведенной выше таблицы в зависимости от площади представлена ниже.

**Таблица 15. Структура предложений по аренде недвижимости по площади**

Площадь помещений, кв. м	Количество, ед.	Количество, %
До 100 кв. м	16	64%
Более 100 кв.м	9	36%
<b>Итого</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>

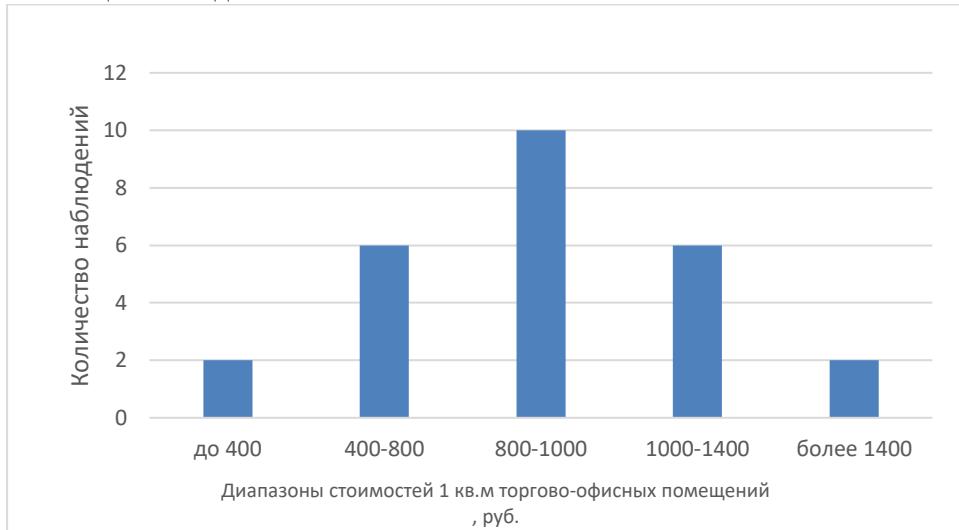
В следующей таблице представлен анализ предложений об аренде для помещений торгово-офисного назначения.

**Таблица 16. Анализ предложений по аренде торгово-офисных помещений**

Показатель	Значение показателя
Количество наблюдений	25
Минимальная ставка арендной платы, руб./1 кв. м	390
Максимальная ставка арендной платы, руб./1 кв. м	1500

Показатель	Значение показателя
Средняя ставка арендной платы, руб./1 кв. м	942
Медианное значение арендной платы, руб./1 кв. м	1000

На следующем рисунке представлено распределение количества предложений по аренде торгово-офисных помещений по диапазонам стоимости 1 кв. м.



**Рисунок 2. Распределение предложений по аренде торговых помещений по стоимости квадратного метра**

Таким образом, можно сделать вывод, что наибольшее количество предложений и сделок, зарегистрированных в анализируемом периоде, находится в диапазоне от 800 до 1000 рублей за квадратный метр в целом по рынку.

На основе имеющейся информации предложений об аренде объектов недвижимости можно сделать следующие выводы:

**Таблица 17. Основные выводы по итогам анализа рынка г. Иваново**

№ п/п	Содержание вывода
1	В ходе анализа рынка предложений об аренде торгово-офисной недвижимости в г. Иваново было проанализировано 25 наблюдений.
2	На рынке предлагаются объекты недвижимости разных размеров. Однако 64% предложений об аренде недвижимости относится к помещениям, площадью до 100 кв. м.
3	Среднее значение ставки арендной платы для торгово-офисных и свободного назначения помещений составляет 942 рубля за квадратный метр в месяц. Медианное значение находится на уровне 1000 рублей за квадратный метр в месяц.

#### **8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ**

Анализ и значение ценообразующих факторов основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе, перечень которых приведен в пункте 7.1.

##### **1. Местоположение объекта.**

Местоположение (удаленность от центра города или от областного центра) является важным фактором, влияющим на стоимость торгово-офисной недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

Корректировка на местоположение применяется согласно Справочнику недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2024, с. 152-153.

**Таблица 18. Скидки на местоположение объекта оценки по отношению районов города**

Отношение арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80
			0,68
			0,88

## 2. Площадь объекта.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения / увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог. Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Корректировка на размер площади вносится, если площадь объекта отличается от площади объекта-аналога. Обоснование корректировки принято согласно Справочнику недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2024, с. 331, с.343.

**Таблица 19. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв. м) от площади объекта недвижимости (кв. м), усредненные данные по России.**

Общая площадь, кв.м.	Аналог					
	0-50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<b>0-50</b>	1,00	1,15	1,26	1,39	1,51
	<b>50-125</b>	0,87	1,00	1,10	1,22	1,32
	<b>125-300</b>	0,79	0,91	1,00	1,10	1,20
	<b>300-750</b>	0,72	0,82	0,91	1,00	1,09
	<b>750-1500</b>	0,66	0,76	0,83	0,92	1,00
	<b>&gt;1500</b>	0,63	0,72	0,79	0,88	0,95

**Таблица 20. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв. м) от площади объекта недвижимости (кв. м), данные по городам с населением менее 500 тыс. человек**

Общая площадь, кв.м.	Аналог					
	0-50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<b>0-50</b>	1,00	1,17	1,36	1,55	1,73
	<b>50-125</b>	0,86	1,00	1,17	1,32	1,48
	<b>125-300</b>	0,73	0,86	1,00	1,14	1,27
	<b>300-750</b>	0,65	0,76	0,88	1,00	1,12
	<b>750-1500</b>	0,58	0,68	0,79	0,90	1,00
	<b>&gt;1500</b>	0,54	0,63	0,74	0,84	0,94

## 3. Время продажи/предложения

В качестве параметра, отражающим темпы изменения стоимости объектов во времени, был выбран ежемесячный показатель инфляции, величина которого представлена в следующей таблице<sup>6</sup>.

<sup>6</sup>[http://уровень-инфляции.рф/таблица\\_инфляции.aspx](http://уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx)



## Таблицы инфляции

### Таблица уровня инфляции по месяцам в годовом исчислении

Коэффициент инфляции в годовом исчислении, представленный в таблице ниже, рассчитывается как сумма коэффициентов инфляции за 12 месяцев, включая выбранный. Такой способ позволяет оценить динамику изменения уровня инфляции в целом, сглаживая сезонные отклонения.

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Всего
2024	7.44	7.67	7.69	7.82	8.29	8.58	9.13						5.05
2023	11.76	10.97	3.51	2.30	2.50	3.24	4.30	5.13	6.00	6.68	7.47	7.42	7.42
2022	8.74	9.16	16.70	17.83	17.11	15.90	15.09	14.30	13.67	12.63	11.97	11.92	11.92

Значения прироста цен за период времени рассчитывается по следующей формуле:

$$K_t = (\prod((1 + I_i)^{n_i}) - 1) \times 100\% \quad (1)$$

где  $K_t$  – корректировка на дату сделки, %;

$I_i$  – среднее значение среднемесячной инфляции в анализируемом году;

$n$  – количество месяцев до конца анализируемого года.

#### 4. Корректировка на торг.

Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Обоснование корректировки для торговой недвижимости принято согласно рекомендациям, согласно Справочнику недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2024, с. 514,523. Усредненные данные по городам России.

Таблица 21. Скидки на торг. Активный рынок.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,5%	8,9%	10,0%
2. Стрит-ритейл	9,0%	8,7%	9,3%
3. Торговые площади	9,3%	8,8%	9,8%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,6%	7,9%	9,3%
2. Стрит-ритейл	8,3%	7,7%	8,9%
3. Торговые площади	8,7%	8,1%	9,4%

Таблица 22. Скидки на торг. Неактивный рынок.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,5%	12,7%	16,3%
2. Стрит-ритейл	14,4%	12,6%	16,3%
3. Торговые площади	14,6%	12,7%	16,4%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,8%	11,8%	15,8%
2. Стрит-ритейл	14,1%	12,2%	16,1%
3. Торговые площади	13,8%	11,8%	15,8%

**5. Передаваемые права.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Размер корректировки индивидуален и рассчитывается на основе инструментов инвестиционного анализа и степени влияния на стоимость.

**6. Условия финансовых расчетов.** Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату согласно договора аренды;

- получение покупателем кредита у финансовой структуры для аренды объектов недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая арендодателем арендатору

Рассрочка платежа, предоставляемая арендодателем арендатору, в каждом случае предоставляется индивидуально, поэтому и диапазоны корректировок определяются также индивидуально на основе инструментов инвестиционного анализа.

**7. Условия заключения договора аренды (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки арендной ставки при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределемых нетипичной мотивацией сдачи недвижимости в аренду. Размер корректировки индивидуален и рассчитывается на основе инструментов инвестиционного анализа.

**8. Тип объекта.** Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от типа объекта. Обоснование корректировки для принятого согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2024, с. 348, 349.

**Таблица 23. Корректировка на тип объекта**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки.	0,92	0,87	0,98	0,83	1,00
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	0,95	0,93	0,98	0,91	0,99

**9. Тип площади.** Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от типа площади. Обоснование корректировки для принятого согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2024, с. 361,362. Усредненные данные по городам России.

**Таблица 24. Значения корректировок на тип площади**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Удельная ставка			
Отношение удельной цены торговой площади к удельной цене такого же объекта стрит-ритейла	0,87	0,81	0,92	0,75	0,98
Отношение удельной цены ТЦ к удельной цене такого же объекта стрит-ритейла	0,73	0,65	0,81	0,55	0,91
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки торговой площади к удельной арендной ставке такого же объекта стрит-ритейла	0,87	0,79	0,95	0,78	0,96

Далее в таблице приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношение удельных арендных ставок за площади под размещение терминалов, кофе-аппаратов, банкоматов, а также за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади. Обоснование коэффициентов представлено в Справочнике недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2024, с. 377. Усредненные данные по городам России.

**Таблица 25. Значения корректировок арендных ставок для особых объектов торговой недвижимости**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
	Удельная арендная ставка		
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,46	1,67	3,25
Отношение удельных арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,39	1,55	3,22
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемых в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,76	0,92
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,65	0,47	0,83

**10. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия.** Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д.

**11. Наличие отдельного входа.** Как правило стоимость офисно-торговых объектов зависит от наличия отдельного входа. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2024, с. 410,411. Усредненные данные по городам России.

**Таблица 26. Значения корректировок на наличие отдельного входа**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
	Удельная цена				
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,92	0,90	0,95	0,87	0,97
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,96	0,93	0,99	0,91	1,00

**12. Этажность здания.** Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от этажности (этажа расположения) недвижимости: помещения на верхних этажах стоят дешевле помещений, расположенных на первом этаже. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2024, с. 386,387. Усредненные данные по городам России.

**Таблица 27. Значения корректирующих коэффициентов на этаж расположения**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
	Удельная цена				
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,88	0,96	0,83	1,00
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,77	0,85	0,73	0,89
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,71	0,83	0,67	0,87
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,93	0,92	0,94	0,91	0,955

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,77	0,86	0,74	0,89
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,74	0,79	0,73	0,81

**13. Состояние отделки объекта.** Корректировка на состояние отделки принята согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2024, с.456. Усредненные данные по городам России.

**Таблица 28. Значение коэффициентов корректировки на состояние отделки (матрица)**

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
<b>Удельная арендная ставка</b>					
<b>Объект оценки</b>	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,24	1,35	1,57
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,08	1,26
	требует косметического ремонта (в т. ч. под чистовую отделку)	0,74	0,92	1,00	1,17
	требует капитального ремонта (в т. ч без отделки)	0,64	0,79	0,86	1,00

**14. Расположение относительно красной линии.** Для торговых объектов важно расположение относительно красной линии. Корректировка принимается согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2024, с. 175. Усредненные данные по городам России.

**Таблица 29. Скидки на расположение относительно красной линии торговых объектов**

Показатель	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>				
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,91	0,95	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>				
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,90	0,92	0,88

**15. Тип парковки.** Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике недвижимости-2023 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2023, с. 206. 207, таб.119-122. Усредненные данные по городам России.

**Таблица 30. Значение коэффициентов корректировки на тип парковки**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,88	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки, к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,88	0,83	0,93
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,97	0,95	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки, к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,94	0,91	0,98

## 8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Таким образом, к основным особенностям рынка объекта оценки, можно отнести следующие:

- 1) Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в Ивановской области, в частности, зависит от экономического развития области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.
- 2) Спрос на недвижимость сильно снизился, а в некоторых районах области практически сошел на нет.
- 3) На рынке аренды предлагаются объекты недвижимости разных размеров, расположенные в разных районах города Иваново.
- 4) Среднее значение ставки арендной платы для торговых помещений составляет 942 рубля за квадратный метр в месяц. Медианное значение находится на уровне 1000 рублей за квадратный метр в месяц.
- 5) Главными ценообразующими факторами при сдаче в аренду зданий и помещений торгово-офисного назначения являются площадь объекта, оживленность прилегающих улиц, уровень пешеходной и транспортной доступности, близость объекта к культурно-историческому центру города близость, удобство и качество подъездных путей, возможность подключения к инженерным коммуникациям, время продажи/предложения, этаж расположение, наличие парковки. Величина арендной ставки одного квадратного метра зависит от площади помещения, объекты с меньшей площадью сдаются по более высокой цене.

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

### 9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке указывается последовательность определения стоимости объекта оценки.

Таблица 31. Этапы оценки

Наименование этапа	Факт выполнения
1. Согласование задания на оценку путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки	Проведено
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Проведено
5. Составление отчета об оценке объекта оценки	Проведено

Таблица 32. Анализ информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок).	Выполнено, перечень документов отражен в п. 7.3.1 Отчета.
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия фактического состояния объекта оценки характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах	Проведено, п. 7.3.5 Отчета при описании объекта оценки. Расхождений

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
		между фактическим состоянием объекта оценки и информацией, отраженной в документах, не выявлено.
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, а также на основании портала Росреестра, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено, п. 7.3.2 Отчета при описании объекта оценки. В отношении оцениваемого объекта обременения (ограничения) прав: аренды.
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании данных Заказчика, а также на основании налогового законодательства	Проведено, при анализе возможности применения доходного подхода.

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

**Согласно п. 24 ФСО-7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.**

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. При расчете затратным необходимым условием является достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода при оценке недвижимости:

- 1) оценка затрат на воспроизведение (замещение) оцениваемого объекта;
- 2) оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 3) расчет выявленных видов износа;
- 4) оценка рыночной стоимости земельного участка;

5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки затрат на воспроизведение (замещение) на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

**Согласно п. 23 ФСО-7 «Оценка недвижимости» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.**

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

**Согласно п. 22 ФСО-7 «Оценка недвижимости» сравнительный подход** применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. При использовании сравнительного подхода необходимо выполнить следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой, оплате сделки, физических характеристиках, местонахождении и условиям продажи.
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям заключения договора аренды.
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости оценки.

#### **Выводы:**

- При расчете рыночной величины арендной платы используем сравнительный подход.
- При расчете рыночной стоимости объекта оценки используем доходный подход.

## **9.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. В соответствии с пунктом 18 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (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). Методы затратного подхода не учитывают такие факторы, как конъюнктурные колебания рынка, намерения инвесторов, местоположение объекта оценки, потенциальную доходность от его использования. При этом, рынок недвижимости торгово-офисного назначения Ивановской области умеренно развит, а объект оценки не является объектом недвижимости специального назначения, что позволяет произвести расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода.

Согласно ФСО-7 затратный подход не используется при оценке частей объектов недвижимости, а 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. Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения;

определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

**Выводы:** Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода для объектов, стоимость которых может быть рассчитана методами сравнительного подхода.

### 9.3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

#### Выбор объектов-аналогов

Для подбора объектов-аналогов для объекта оценки был произведен поиск предложений об аренде торговых или свободного назначения помещений в г. Иваново.

#### Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов будут использованные следующие элементы сравнения согласно п. 22, подпункт ФСО-7 «Оценка недвижимости»:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия заключения договора аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### Расчет арендной ставки для исследуемых помещений:

Исходя из проведенного анализа, в качестве объектов-аналогов были выбраны помещения, соответствующие наиболее чувствительным ценовым факторам как назначение объекта, дата предложения (сделки), физические характеристики. В данном случае все объекты аналоги, как и объект оценки, представляют собой помещения торгового или свободного назначения, имеются сопоставимые физические характеристики.

Таблица 33. Описание объектов-аналогов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznacheniya_42.3_m_1066933514?context=H4sIAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJWRPT1p5ZlBXb0U0OU40Ij9SzGnrz8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznacheniya_42.3_m_1066933514?context=H4sIAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJWRPT1p5ZlBXb0U0OU40Ij9SzGnrz8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniyaofisnoe_pomeschenie_7202945630?context=H4sIAAAAAAAAE_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniyaofisnoe_pomeschenie_7202945630?context=H4sIAAAAAAAAE_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_m_4009797925?context=H4sIAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJ4dmtmYzIIcWFmWjRuMHgwIj9DTirDD8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_m_4009797925?context=H4sIAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJ4dmtmYzIIcWFmWjRuMHgwIj9DTirDD8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/70_m_4009797925?context=H4sIAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJ4dmtmYzIIcWFmWjRuMHgwIj9DTirDD8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/70_m_4009797925?context=H4sIAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJ4dmtmYzIIcWFmWjRuMHgwIj9DTirDD8AAAA</a>
Адрес объекта	г. Иваново, ул. Садовая, 43	г. Иваново, ул. Громбоя, д.27	г. Иваново, ул. Якова Гарелина, 12	г. Иваново, ул. Марта, 31
Общая площадь, кв.м	42,3	30	75,5	70
Цена предложения,	945	1333	1000	1000

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
руб./кв.м./мес.				
Качество прав	Аренда от собственника, наличие стандартных сервитутов, регистрация договора, прочие обременения не выявлены			
Обременения (ограничения) имущественных прав	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коммунальные расходы	Арендная ставка не включает коммунальные расходы	Арендная ставка не включает коммунальные расходы	Арендная ставка не включает коммунальные расходы	Арендная ставка не включает коммунальные расходы
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	авг.25	авг.25	авг.25	авг.25
Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Район расположения	Центр деловой активности города	Центр деловой активности города	Центр деловой активности города	Центр деловой активности города
Транспортная доступность / "красная линия"	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Текущее использование	ПСН	ПСН	Торговое	ПСН
Этаж / тип входа	1 этаж/отд.вход	1 этаж/отд.вход	1 этаж/отд.вход	1 этаж/отд.вход
Конструктивные характеристики	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми
Физическое состояние объекта	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии
Внутренняя отделка объекта	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны
Уровень операционных расходов	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33 %.<sup>7</sup> Коэффициент вариации был рассчитан по формуле:

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

Где  $V$  – коэффициент вариации, %

$n$  – объем выборки,

$x_i$  –  $i$ -ый элемент выборки,

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

Расчет коэффициента вариации представлен далее.

Таблица 34. Расчет коэффициента вариации

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
$x_i$	945	1333	1000	1000
$\bar{x}$	$\frac{945 + 1333 + 1000 + 1000}{4} = 1070$			
$n$	4			
$V$	16,6%			

<sup>7</sup> Щербина Л.В. Общая теория статистики. – М.: Эксмо, 2008. — 32 с.

Коэффициент вариации по ценам аренды одного квадратного метра помещений выбранных объектов-аналогов составляет 16,6%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Таким образом, можно сделать вывод, что выбранные объекты-аналоги являются сходными к объекту исследования по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

### **Выбор единицы сравнения**

Типичным для рынка аренды зданий (нежилых помещений) удельным показателем является величина арендной платы, отнесенная к единице площади. В дальнейших анализах и расчетах используется единица сравнения – величина рыночной арендной платы за 1 (один) квадратный метр площади помещения в течение 1 (одного) года, то есть определяется рыночная арендная ставка за 1 кв.м/год/руб.

### **Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

**Корректировка на качество прав.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается с имущественными правами, со степенью обременения (ограничения) прав, наличием договоров аренды, а также частных и публичных сервитутов, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки. Имущественные права, наличие сервитутов, обременения договоров аренды у объекта оценки и аналогов одинаковые. Корректировка не вносится.

**Корректировка на условия финансирования** включает в себя корректировку по способу платежа, условиям договора аренды и поправку на величину операционных расходов.

- **корректировка по условиям договора аренды.** Условия договора аренды - типичные, учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

- **корректировка на величину коммунальных расходов.** У объектов-аналогов коммунальные расходы не включены в арендную ставку, как и у объекта оценки, корректировка на величину коммунальных расходов не применяем.

**Корректировка на условия аренды.** Условия продажи - типичные, учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

**Корректировка на условия рынка.** Корректировка на условия рынка включает в себя корректировку времени предложения / сделку, качество прав на помещение, корректировку на торг.

- **корректировка на время предложения.** Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее сроку экспозиции объекта на рынке). Согласно п. 8 ФСО 1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

Дата оценки – август 2025 года. Предложения по объектам-аналогам были совершены так же в августе 2025 г., в течение срока экспозиции, поэтому корректировка не производится.

- **корректировка на торг.** При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Величина корректировки на торг принимается в размере -8,7 %, что соответствует среднему значению скидки на торг для ставок аренды помещений торгового назначения. Обоснование корректировки принято согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. «Торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024 с. 514, т.475 (усредненные данные по России).

**Корректировка на местоположение** включает в себя корректировку на район расположения, качество окружения, транспортную доступность.

- **корректировка на район расположения.** Корректировка на местоположение применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024 с. 152, т.58.

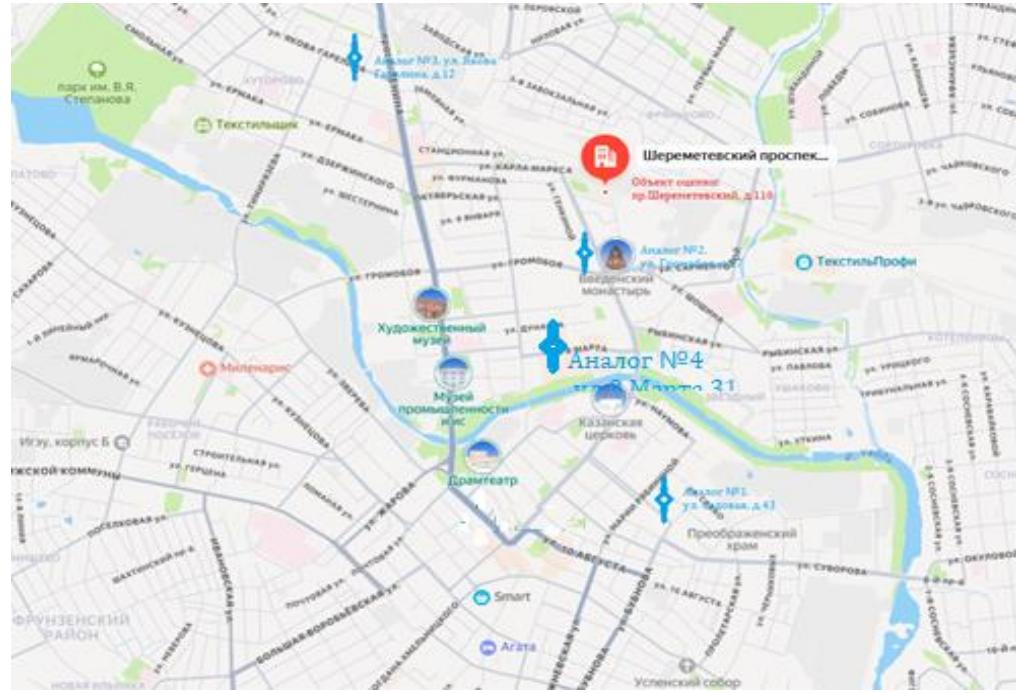
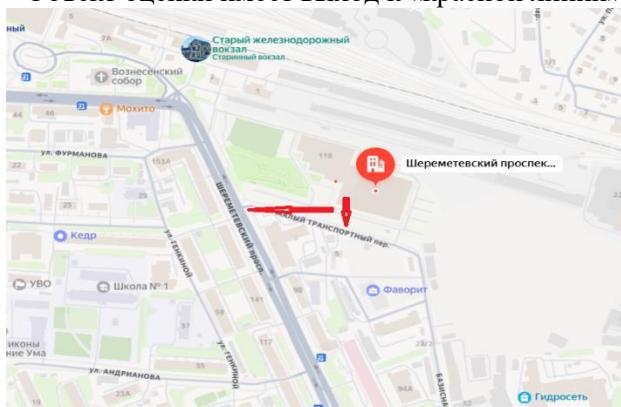


Рисунок 3. Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Иваново<sup>8</sup>.

Все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены в центрах деловой активности города, недалеко от центральной части, корректировка на район расположения не применяется.

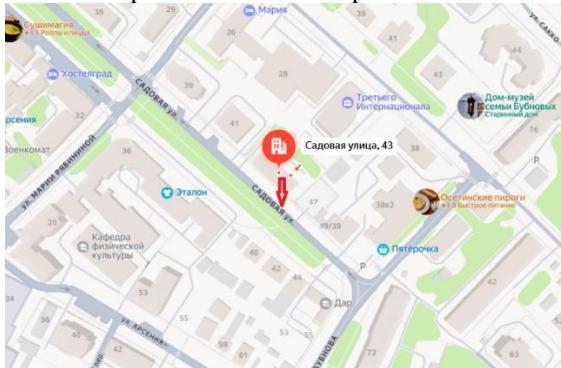
-**корректировка на расположение относительно «красной линии».** Корректировка принимается согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. «Торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024 с. 175, т.81.

Объект оценки имеет выход к «красной линии»



<sup>8</sup> [https://yandex.ru/maps/5/ivanovo/house/ulitsa\\_bagayeva\\_14/YEkYfwBIQUYDQFtsfXV4cHtqZg==/?ll=40.981365%2C56.993029&z=15.1](https://yandex.ru/maps/5/ivanovo/house/ulitsa_bagayeva_14/YEkYfwBIQUYDQFtsfXV4cHtqZg==/?ll=40.981365%2C56.993029&z=15.1)

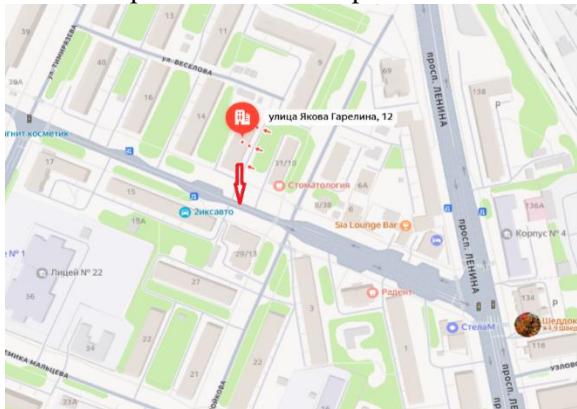
Аналог 1 расположен на «красной линии»



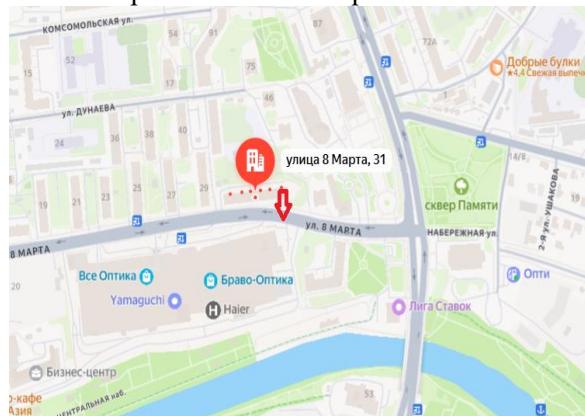
Аналог 2 расположен на «красной линии»



Аналог 3 расположен на «красной линии»



Аналог 4 расположен на «красной линии»



Объект оценки имеет выход к «красной линии», удельный коэффициент корректировки для объекта оценки составит 0,94, что соответствует максимальному значению расширенного интервала для торговых объектов.

Все объекты-аналоги расположены на красной линии, удельный коэффициент корректировки для объектов-аналогов составляет 1. Величина процентной корректировки для аналогов составит  $(0,94/1-1)*100\% = -6\%$ .

**Корректировка на текущее использование.** Объекты оценки относятся к торговым помещениям или помещениям свободного назначения, в которых возможно размещение торговых объектов. Корректировка не требуется.

**Корректировка на физические характеристики** включает в себя корректировку на этажность объекта, площадь, конструктивные характеристики, физическое состояние объекта, внутреннюю отделку, состояние инженерных коммуникаций.

- **корректировка на этаж расположения.** Объект оценки, как и все объекты-аналоги расположены на первых этажах зданий, корректировка не применяется.

**корректировка на наличие отдельного входа.** Объект оценки не имеет отдельного входа с улицы, а все объекты-аналоги с отдельным входом, корректировка применяется ко всем объектам-аналогам и составляет -4%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. «Торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024 с. 410, т.350.

- **корректировка на площадь объекта.** Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Обоснование корректировки принято согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. «Торговая недвижимость». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024 с. 343, т.263.

Площадь аналогов №3 и №4, как и площадь объекта оценки, находится в диапазоне 50- 125 кв.м (удельный коэффициент корректировки 1), к аналогам №3 и №4 корректировка не применяется.

Площадь аналогов №1 и №2 находится в диапазоне до 50 кв.м (удельный коэффициент корректировки 0,86). Величина процентной корректировки для аналогов №1 и №2 составит  $(0,86/1-1)*100\% = -14\%$ .

Расчет корректировки приведен в таблице:

**Таблица 35. Расчет корректировок на площадь**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв. м	56,37	42,3	30	75,5	70
Коэффициент корректировки	1	0,86	0,86	1	1,00
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		-109	-154	0	0

- **корректировка на техническое состояние конструктивных элементов.** Все объекты - аналоги находятся в хорошем состоянии, корректировка не применяется.

- **корректировка на состояние внутренней отделки.** Внесение корректировки на техническое состояние в большинстве случаев обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта. Оцениваемый объект имеет офисную отделку в хорошем состоянии. Все аналоги также имеют отделку, соответствующую назначению помещений, корректировка не применяется.

- **корректировка на системы инженерного оборудования.** Объекты оценки, как и все аналоги имеют основные инженерные коммуникации, корректировка не требуется.

**Корректировка на экономические характеристики** включает в себя корректировку на уровень операционных расходов, состав арендаторов, условия аренды. Корректировка не вводится, так как уровень операционных расходов является типичным.

**Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью,** не применяется ввиду отсутствия движимого имущества.

#### **Расчет арендной ставки для исследуемого помещения**

**Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.**

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

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad (3) \quad \text{где}$$

n – количество аналогов;

K<sub>i</sub> – искомый коэффициент i-го аналога;

S<sub>i</sub> – сумма процентных корректировок i-го аналога, для которого производится расчет, %/100;

i = 1, ..., n.

**Таблица 36. Расчет весовых коэффициентов для объекта оценки**

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Сумма корректировок по модулю без учета корректировки на торг, %	193,00	273,00	89,00	89,00
1/(1+S <sub>i</sub> )	24,00%	24,00%	10,00%	10,00%
1/(1+S <sub>1</sub> ) + 1/(1+S <sub>2</sub> ) + ... + 1/(1+S <sub>n</sub> )		3,431200		
Весовые коэффициенты	0,2350	0,2350	0,2650	0,2650

**Таблица 37. Расчет арендной ставки для объекта оценки**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobnogo_naznacheniya_42.3_m_1066933514?context=H4sIAAcheniyaofisnoe_po_AAAAAA_wE_AM_D_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXAAAAAAA_wEiR5IjtiOjA7coxoIj4IjtzOjE2OjJWNWRPTlp5ZIBXb0U0OU40W9yaXR5IjtiOjA7Ij9S8zGnrz8AAAAA_QseF2QfAAAAA	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/tor_nedvizhimost/ofis_70_govaya_ploschad_75.m_4009797925?context=H4sIAAIAAAA_wE_AM_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_govaya_ploschad_75.m_4009797925?context=H4sIAAIAAAA_wE_AM_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_govaya_ploschad_75.m_4009797925?context=H4sIAAIAAAA_wE_AM_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
Адрес объекта		г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116	г. Иваново, ул. Садовая, 43	г. Иваново, ул.Громобоя, д.27	г. Иваново, ул. Якова Гарелина, 12	г. Иваново, ул.8 Марта, 31
Общая площадь, кв.м	кв. м.	<b>56,37</b>	42,3	30	75,5	70
Цена предложения, руб./кв.м./мес.	руб.		945	1333	1000	1000
<b>Корректировка на качество прав:</b>						
<i>Качество прав</i>						
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		945	1 333	1 000	1000
<i>Обременения (ограничения) имущественных прав</i>			Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		945	1 333	1 000	1000
<i>Обременение объекта договорами аренды</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		945	1 333	1 000	1000
<i>Сервисы</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		945	1 333	1 000	1000
<b>Корректировка на условия финансирования:</b>						
<i>Способ платежа</i>		Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		945	1 333	1 000	1000

Скорректированная цена, руб.	руб.		945	1 333	1 000	1000
<i>Условия договора аренды</i>						
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		945	1 333	1 000	1000
<i>Коммунальные расходы</i>		Без учета коммунальных расходов				
Корректировка, %	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		945	1 333	1 000	1000
<b>Корректировка на условия продажи:</b>						
<i>Условия продажи</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		945	1 333	1 000	1000
<b>Корректировка на условия рынка:</b>						
<i>Дата предложения / сделки</i>		авг.25	авг.25	авг.25	авг.25	авг.25
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		945	1 333	1 000	1000
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торги)</i>		Условия совершения сделок	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%
Корректировка, руб.	руб.		-82	-116	-87	-87
Скорректированная цена, руб.	руб.		863	1 217	913	913
<b>Корректировка на местоположение:</b>						
<i>Район расположения</i>		Центр деловой активности				
Коэффициент корректировки	к-т	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		863	1 217	913	913
<i>Качество окружения</i>		Смешанная застройка				
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		863	1 217	913	913
<i>Транспортная доступность / "красная линия"</i>		Имеет выход на красную линию	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Коэффициент корректировки	к-т	0,94	1	1	1	1
Корректировка, %	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Корректировка, руб.	руб.		-52	-73	-55	-55
Скорректированная цена, руб.	руб.		811	1 144	858	858
<i>Наличие парковки</i>		Стихийная парковка				
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	1
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		811	1 144	858	858
<b>Корректировка на использование:</b>						
<i>Текущее использование</i>		Торговое	ПСН	ПСН	Торговое	ПСН
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	1
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0

Скорректированная цена, руб.	руб.		811	1 144	858	858
<b>Корректировка на физические характеристики:</b>						
<i>Этаж</i>		1 этаж				
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	1
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		811	1 144	858	858
<i>Наличие отдельного входа</i>		Отдельный вход отсутствует	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Коэффициент корректировки	к-т	0,96	1	1	1	1
Корректировка, %	%		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Корректировка, руб.	руб.		-32	-46	-34	-34
Скорректированная цена, руб.	руб.		779	1 098	824	824
<i>Площадь</i>	кв.м.	56,37	42,3	30	75,5	70
Коэффициент корректировки	к-т	1	0,86	0,86	1	1,00
Корректировка, %	%		-14,00%	-14,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		-109	-154	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		670	944	824	824
<i>Конструктивные характеристики</i>		Конструктивные характеристики являются сопоставимыми				
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		670	944	824	824
<i>Физическое состояние объекта</i>		Объект находится в хорошем состоянии				
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		670	944	824	824
<i>Внутренняя отделка объекта</i>		Хорошее состояние				
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	1
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		670	944	824	824
<i>Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)</i>		Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны				
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	1
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		670	944	824	824
<b>Корректировка на экономические характеристики:</b>						
<i>Уровень операционных расходов</i>		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		670	944	824	824

<b>Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	1
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		<b>670</b>	<b>944</b>	<b>824</b>	<b>824</b>
Сумма корректировок по модулю	руб.		193,00	273,00	89,00	89,00
Сумма процентных корректировок без учета корректировок на торги	%		24,00%	24,00%	10,00%	10,00%
1/ (1+Si)			0,8065	0,8065	0,9091	0,9091
Весовые коэффициенты			0,2350	0,2350	0,2650	0,2650
Вклад в стоимость	руб.		157	222	218	218
Среднее значение (цена 1 кв. м) без коммунальных расходов в месяц	руб./кв. м. в мес	<b>815,00</b>				
Среднее значение (цена 1 кв. м) без коммунальных расходов в год	руб./кв. м. в год	<b>9 780</b>				
Общая площадь, кв.м	кв. м	56,37				
Среднее значение арендной ставки без коммунальных расходов в год	руб./год	<b>551 299</b>				

Коэффициент вариации по скорректированным ценам одного квадратного метра выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации был рассчитан по формуле (2), приведенной выше. Расчет коэффициента вариации представлен далее.

**Таблица 38. Расчет коэффициента вариации**

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
$x_i$	670	944	824	824
$\bar{x}$			$\frac{670 + 944 + 824 + 824}{4} = 816$	
$n$			4	
$V$			13,77%	

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра помещений выбранных объектов-аналогов составляет 13,77%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Таким образом, приходим к выводу о том, что:

- рыночная величина годовой арендной платы с НДС без коммунальных платежей, за нежилые помещения на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, кадастровый номер здания, в котором расположено помещение: 37:24:030129:684, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет:

**551 299 (Пятьсот пятьдесят одна тысяча двести девяносто девять) рублей.**

Оценщиком также был определен следующий показатель в качестве справочного значения:

- рыночная величина годовой арендной платы с НДС без коммунальных платежей за 1 кв. м нежилых помещений №1/02, №1/08, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет:

**9 780 (Девять тысяч семьсот восемьдесят) рублей.**

#### 9.4. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Доходный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. Согласно п. 23. ФСО-7 «Оценка недвижимости» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации,
- методом дисконтирования денежных потоков,
- методом капитализации по расчетным моделям.

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

**Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

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

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Руководствуясь положением ФСО №1, о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках доходного подхода следует определить размер арендных платежей, обеспечивающих разумную выгоду собственника недвижимости с учетом принципа наилучшего использования. Анализ рынка аренды аналогичных помещений при использовании сравнительного подхода позволяет учесть существующий в городе уровень оцениваемого показателя.

##### Выводы:

**-При расчете рыночной арендной платы применение доходного подхода Оценщик считает нецелесообразным в связи с тем, что информация о доходности недвижимости является объектом оценки и информация о доходности недвижимости косвенно заложена в показателях сравнительного подхода.**

**- При расчете рыночной стоимости объекта оценки используем доходный подход, метод капитализации доходов.**

#### **9.4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ**

При определении рыночной стоимости методом капитализации по расчетным моделям соблюдается следующая последовательность действий:

1) Расчет ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

2) Расчет величины регулярного денежного потока с ожидаемой динамикой его изменения.

3) Расчет рыночной стоимости объекта оценки как частного прогнозного денежного потока и ставки капитализации.

Ниже изложен порядок применения данных этапов. При определении рыночной стоимости методом капитализации по расчетным моделям соблюдается следующая последовательность действий:

1) Расчет ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

2) Расчет величины регулярного денежного потока с ожидаемой динамикой его изменения.

3) Расчет рыночной стоимости объекта оценки как частного прогнозного денежного потока и ставки капитализации.

##### **Расчет ставки капитализации**

Ставка капитализации представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижения которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. Согласно ФСО-7 п. 23 *ставка капитализации* конструируется на основе ставки дисконтирования, в которой учитываются возврат капитала, условия финансирования, изменение доходов и стоимости объекта оценки в будущем.

Ставка капитализации была определена кумулятивным методом, который основывается на учете безрисковой ставки дохода, к которой прибавляется экспертно оцениваемая премия за инвестирование в данный объект оценки.

##### **Ставка капитализации =**

Безрисковая ставка дохода +

Премии за риск вложения в недвижимость +

Премии за низкую ликвидность недвижимости +

Премии за инвестиционный менеджмент +

Норма возврата на капитал.

##### **Определение безрисковой ставки.**

Безрисковая ставка доходности – ставка дохода от вложений в высоко ликвидные активы, то есть эта ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого-то бы ни было риска не возврата». На самом деле, несмотря на название, безрисковая ставка предполагает не отсутствие риска вообще, а минимальный уровень риска, характерный для данного рынка. В настоящем отчете в качестве безрисковой ставки была выбрана долгосрочная ставка рынка ОФЗ по состоянию на дату оценки. Она составляет 12,81%<sup>9</sup>. Эмитентом ОФЗ выступает Министерство финансов России, которое принимает решение об осуществлении отдельных выпусков ОФЗ и определяет их параметры. Данные о величине данной ставки взяты с сайта Московской Биржи.

<sup>9</sup> <http://moex.com/ru/issue.aspx?board=TQOB&code=SU26212RMFS9>

MOEX МОСКОВСКАЯ БИРЖА IPO Инвесторам Эмитентам Рыночная информация О бирже

Вторник 26 августа 10:46 Войти

Индексы Фондовый рынок Срочный рынок Рынок СПФИ Денежный рынок Рынок драгоценных металлов Валютный рынок Товарный рынок Сектора ценных бумаг Еще

Главная > Рынки > Фондовый рынок

26.08.2025 10:25:01 РПС: Облигации - адрес: (Всего за основную и дополнительные торговые сессии)

Министерство финансов Российской Федерации, облигация федерального займа (SU26212RMFS9)

История инструмента Корпоративные действия

0,00% RUB Лучшая котировка на покупку: — Мин: — Объем сделок, дол. США: 0  
Макс: — Объем: 0 Количество сделок: 0

**КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ**

Тип параметра	Значение
Доходность	12,81%
Дата погашения	19.01.2028
Дата, с которой рассчитывается доходность	—
Сумма купона	35,15
Дата выплаты купона	21.01.2026

Объемы торгов [26.08.2025] (Всего за основную и дополнительные торговые сессии)

Рынок	Кол-во сделок	Объем сделок, шт	Объем сделок, руб	Время обновления
Без учета нерезидентов				
Основной рынок	252	1 738	1 547 606	10:43:31
Переговорные сделки	0	0	0	10:43:31
Рынок РЕПО	7	3 681 412	3 098 834 073	10:43:31
Всего (без РЕПО)	252	1 738	1 547 606	10:43:31
Всего	259	3 683 150	3 100 381 679	10:43:31

Параметры инструмента Режимы торгов Итоги торгов График выплаты купонов Другие инструменты эмитента Данные об эмитенте Отчетность эмитента

## Принимаем безрисковую ставку равной 12,81%

**Премия за риск вложения в данный объект оценки.** Премия за риск вложения в конкретную недвижимость учитывает возможные изменения стоимости объекта в будущем, обусловленные потерей потребительских свойств. Метод взвешенной оценки риска вложения в объекты недвижимости подразделяются на два вида: систематический и несистематический. Кроме того, все риски также разделяются на статичный риск (это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании) и динамический риск (это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции).

**Систематический риск.** Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Этот риск характерен для всех объектов.

**Несистематический риск** - это риск, связанный с конкретным объектом оценки и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Премия за риск вложений определена экспертизно. Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в следующей таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта.

Таблица 39. Расчет величины риска вложений в объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамический		1								
Изменение федерального или местного законодательства	Динамический	1									
Тенденции развития экономики в регионе	Динамический	1									
<b>Несистематический риск</b>											
Наличие избыточных площадей	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Недостаточно эффективное управление проектом	динамичный	1									
Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный	1									
Ухудшение коммерческого потенциала области	динамичный	1									
Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный	1									
Итоги:											
Количество наблюдений		9	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	2	0	0	0	0	0	0	0	0

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Итого:											11
Количество факторов											10
<b>Величина риска вложений в объект оценки, %</b>											<b>1,1</b>

Таким образом, величина риска вложений в объект оценки составить 1,1 %.

**Премия за низкую ликвидность** - поправка на длительную продажу при продаже и время поиску нового собственника. Учитывая невозможность немедленного возврата вложений в объект оценки, надбавка за низкую ликвидность может быть принята на уровне той прибыли, которую получит потенциальный инвестор при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода за время продажи объекта.

Согласно проведенному **анализу ликвидности** объекта оценки срок продажи объекта может составить **в 6 месяцев**. Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = (R_6 * L) / Q \quad (4), \quad \text{где:}$$

П -премия за низкую ликвидность;

R<sub>6</sub> – безрисковая ставка;

L- период продажи (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

$$\Pi = 12,81 \% * 6 \text{ месяцев} / 12 \text{ месяцев} = 6,405\%.$$

**Премия за инвестиционный менеджмент** (M) определяется рискованностью и сложностью вложения средств в конкретный вид недвижимости. Доход, который инвестор планирует получить от инвестиций, в существенной степени гарантировуется грамотным управлением объектом недвижимости. Риск управления недвижимостью является уникальным, так как для альтернативных инвестиций на финансовом рынке риск управления минимален. Величина премии за риск инвестирования в объекты недвижимого имущества традиционно принимается в размере, не превышающем 5%. Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости. **В настоящем отчете величина премии принимается в размере 0,5 %.**

**Страновой риск.** Риск инвестирования средств на территории какой-либо страны определяется как прямая потеря физических и/или финансовых активов на территории страны, либо как непредвиденно низкий доход от данных активов или от международных операций, наступившие в силу событий, факторов общекономического, финансового или социально-политического характера, действующих в данной стране независимо от частного предприятия или лица. Данный вид риска учтен в безрисковой ставке (уровне доходности по рублевым депозитам в российских банках). Таким образом, коэффициент капитализации **не подвергается корректировке** на страновой риск.

**Норма возврата капитала (коэффициент рекапитализации)**, то есть погашение суммы первоначальных вложений. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения с процентной ставкой  $Y_p$  – ставкой процента для рекапитализации. Годовую норму возврата капитала для объекта недвижимости принимаем в размере 0 %. Годовая норма возврата капитала рассчитаем по методу Инвуда. Выбор метода обусловлен следующими моментами. Метод Инвуда целесообразно использовать при оценке недвижимости, экономическая жизнь которой еще не исчерпана, а рассчитанная для объекта ставка доходности строго соответствует инвестиционному климату рынка и в большей степени отражает реалии современного рынка.

Годовая норма возврата капитала рассчитывается по следующей формуле (метод Инвуда):

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1} \quad (5), \quad \text{где}$$

SFF – фактор фонда возмещения, или норма возврата капитала, %;

i – безрисковая ставка доходности на инвестиции, %, которая составляет 12,81 %;

n – оставшийся срок службы, лет.

Величина физического износа объекта оценки составляет 6%. Нормативный срок его жизни составляет 100 лет (Учебное пособие «Оценка недвижимости том II стр.479 табл.1.2 Издание первое 1997 г.»).

Срок службы здания на дату оценки составляет 4 года:

2025-2020 = 5 лет.

Поэтому оставшийся срок службы здания на дату оценки может составлять:

100 - 5 = 95 лет

Таким образом, норма возврата капитала равна:

$$SFF = \frac{12,81\%}{(1+0,942)^{95}-1} = 0,000136 \%$$

Таким образом, расчет ставки капитализации представлен ниже:

**Таблица 40. Расчет ставки капитализации**

Наименование риска	Величина, %
Безрисковая ставка доходности	12,81%
Премия за низкую ликвидность недвижимости	6,405%
Риск вложения в объект оценки	1,10%
Премия за инвестиционный менеджмент (риск управления недвижимостью)	0,500%
Годовая норма возврата капитала	0,000136%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>20,815%</b>

### Расчет величины регулярного денежного потока

Для определения уровня доходности, обеспечиваемого объектами капитального строительства, произведем расчет потенциальной величины арендной платы.

**Потенциальный валовый доход** (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода используются рыночные данные и прогнозы риэлтеров, оценщиков о величине и изменениях арендных ставок по аналогичным объектам.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S \quad (6)$$

А – ставка арендной платы (годовая, месячная);

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь объекта).

### Расчет рыночной стоимости объекта методом капитализации по расчетным моделям

Определим **потенциальный валовый доход** путем умножения ставки арендной платы на арендопригодную площадь объекта капитального строительства, приносящего доход.

Расчет месячной арендной ставки был проведен в разделе 9.3. Отчета. Размер месячной арендной ставки составляет 916 рублей за 1 кв. м.

Рассчитаем величину потенциального валового дохода в следующей таблице:

**Таблица 41. Потенциальный валовый доход (ПВД)**

Наименование	Арендопригодная площа-дь, кв.м	Ставка, руб./кв.м в месяц	Ставка, руб./кв. м в год	ПВД, руб.
Нежилое помещение, расположенное в здании, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещения на поэтажном плане: 1 этаж, №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуrom(СБ), общая площадь 73,29 кв.м.	56,37	815	9 780	551 299

**Действительный валовой доход** рассчитывается путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки объекта недвижимости. Данные потери определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке. Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной

платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Коэффициент недозагрузки определялся согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л.А., «Торговая недвижимость и сходные типы объектов», Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2024, стр. 34, таб. 5. Для оцениваемого объекта коэффициент недозагрузки составляет 12,1% (среднее значение для активного рынка).

**Таблица 42. Расчет действительного валового дохода**

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
Потенциальный валовый доход от единого объекта недвижимости	Произведение арендопригодной площади и расчетной величины арендной ставки	руб./год	551 299
Коэффициент недозагрузки	Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л.А., «Торговая недвижимость и сходные типы объектов», Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2024, стр. 34, таб.5	%	12,1%
Коэффициент загрузки	Единица минус коэффициент недозагрузки	%	87,9%
<b>Валовый операционный доход</b>	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и коэффициента загрузки	<b>руб./год</b>	<b>484 592</b>

Для расчета **чистого операционного дохода** валовый операционный доход уменьшается на величину операционных издержек. К операционным издержкам относятся среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану, на управление и заключение договоров аренды, оплату обслуживающего персонала, содержание территории и автостоянки, налога на имущество и налога на землю, страхование, расходы на замещение и т.д. Коммунальные платежи в состав операционных расходов не входят. Процент операционных расходов определялся согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л.А. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости». Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, Нижний Новгород 2024, табл. 18, стр. 70. Для оцениваемого объекта они составляют 28,2%. Рассчитаем стоимость объекта оценки доходным подходом методом капитализации дохода по расчетным моделям в следующей таблице.

**Таблица 43. Расчет чистого операционного дохода**

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
Валовый операционный доход	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и коэффициента загрузки	руб./год	484 592
Операционные расходы	Справочник оценщика недвижимости-2024 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости». Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2024, табл. 18, стр. 70	%	28,2%
Операционные расходы	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и операционных расходов в процентах	руб./год	136 655
<b>Чистый операционный доход</b>	Валовый операционный доход минус операционные расходы	<b>руб./год</b>	<b>347 937</b>

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице ниже:

Таблица 44. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
Чистый операционный доход	Валовый операционный доход минус операционные расходы	руб./год	347 937
Ставка капитализации	Расчет ставки капитализации	%	<b>20,815</b>
<b>Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом</b>	<b>Чистый операционный доход / Ставка капитализации</b>	рублей	<b>1 671 569</b>

**Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного в здании, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещения на поэтажном плане: 1 этаж, №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром(СБ), общая площадь 56,37 кв.м, рассчитанная доходным подходом по состоянию на дату оценки составляет:**

**1 671 569 (Один миллион шестьсот семьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят девять) рублей.**

## 10. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Согласно ФСО-7 затратный подход не используется при оценке частей объектов недвижимости, например, жилых и нежилых помещений, а применение доходного подхода Оценщик считает нецелесообразным в связи с тем, что информация о доходности недвижимости косвенно заложена в показателях сравнительного подхода

В этих условиях результат сравнительного подхода наиболее корректно отражает рыночный потенциал объекта на рынке. В результате, оценщик принял решение отказаться от затратного и доходного подходов в пользу сравнительного, как более достоверно отражающего реальную рыночную стоимость объекта оценки.

### Расчет весов подходов

#### Определение итоговых весов по каждому подходу

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов (статистических, средневзвешенной и др.), а также целей оценки. В данном случае для определения арендной платы был использован только один подход к оценке-сравнительный, результат которого получает вес, равный 1, а для определения рыночной стоимости помещения был использован только один подход к оценке - доходный, результат которого получает вес, равный 1.

### 10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная величина годовой арендной платы оцениваемого объекта определяется как средневзвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, результаты согласования приведены в таблице ниже.

Таким образом, результаты оценки могут быть сведены в следующих таблицах:

Таблица 45. Определение итоговой величины рыночной арендной платы объекта оценки

№	Наименование объектов	Стоимость, руб. в год	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб. в год
	Сравнительный подход	551 299	1	551 299
	Доходный подход		Не применялся	
	Затратный подход		Не применялся	
	<b>Средневзвешенная стоимость</b>			<b>551 299</b>

Таблица 46. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

№	Наименование объектов	Стоимость, руб.	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб., с НДС
	Доходный подход	1 671 569	1	1 671 569
	Сравнительный подход		Не применялся	
	Затратный подход		Не применялся	
	Средневзвешенная стоимость			1 671 569

Таким образом, приходим к выводу о том, что:

- Рыночная величина годовой арендной платы с НДС без коммунальных платежей, за нежилые помещения на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, кадастровый номер здания, в котором расположено помещение: 37:24:030129:684, по состоянию на дату оценки составляет:

**551 299 (Пятьсот пятьдесят одна тысяча двести девяносто девять) рублей.**

Оценщиком также был определен следующий показатель в качестве справочного значения:

- рыночная величина годовой арендной платы с НДС без коммунальных платежей за 1 кв. м нежилых помещений №1/02, №1/08, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет:

**9 780 (Девять тысяч семьсот восемьдесят) рублей.**

- Рыночная стоимость имущества - нежилого помещения на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/02 – магазин атрибутики и спортивных товаров с тамбуром (СБ), общей площадью 56,37 кв.м, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, кадастровый номер здания, в котором расположено помещение: 37:24:030129:684, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

**1 671 569 (Один миллион шестьсот семьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят девять) рублей, с учетом НДС.**

Оценщик,  
Член Ассоциации «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет»

Директор ООО «Асэксперт»



Астраханцев Г.В.

Астраханцев Г.В.

## 11.ПРИЛОЖЕНИЯ

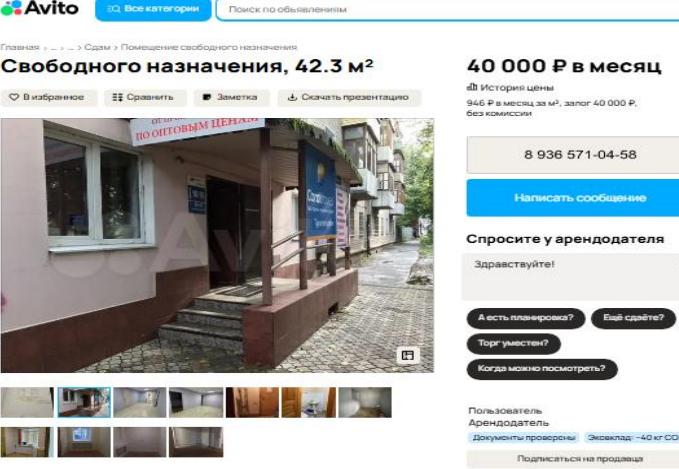
### ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



# ОБРАЗЦЫ ДЛЯ СРАВНЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Аналог 1.

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_42.3\\_m\\_1066933514?context=H4sIAAAAIAAAwEAMDYT0yOntzOjEzOjIjb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJWNWRPTlp5ZIBXb0U0OU40Ij9SzGnrz8AAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42.3_m_1066933514?context=H4sIAAAAIAAAwEAMDYT0yOntzOjEzOjIjb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJWNWRPTlp5ZIBXb0U0OU40Ij9SzGnrz8AAAA)



**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 42.3 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1  
Отделка: офисная

Тип аренды: прямая  
Арендные канцеляры: есть  
Минимальный срок аренды: 12 мес.  
Комиссия брокеру: 50 %

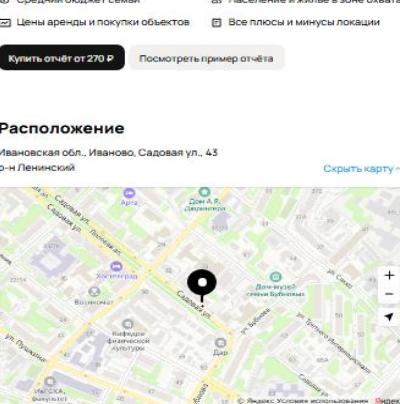
**Насколько объект подходит для бизнеса**

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

[Купить отчет от 270 ₽](#) [Посмотреть пример отчета](#)

**Расположение**

Ивановская обл., Иваново, Садовая ул., 43  
р-н Ленинский



**Описание**

Сдам не жилое помещение. В центре города. Аллея ул. Садовая. Рядом элитная новостройка. Удобно использовать под маникюрный, массажный кабинет/салон красоты/офис. Под все, что пожелаете, кроме продуктового магазина/баря. Был пункт выдачи Яндекс.Произведен косметический ремонт, положено новое напольное покрытие. Коммунальные платежи (~6-7 тыс.). На срок от 1 года.

**О здании**

Тип здания: жилой дом  
Парковка: на улице, бесплатная

## Аналог 2.

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniyaofisnoe\\_pomeschenie\\_7202945630?context=H4sIAAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniyaofisnoe_pomeschenie_7202945630?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

Avito Все категории Помощь по объявлению

Главная < ... < Комерческая недвижимость < Сдам < Офисное помещение

**Помещение свободного назначения/офисное помещение**

40 000 ₽ в месяц

История цены  
16 000 ₽ в год за м<sup>2</sup>, залог 40 000 ₽, без комиссии

В избранные Сразу Заметка Скачать презентацию



**Показать телефон**  
в 3000 000-00-00

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдайте?

Торгуместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Арендодатель

Документы проверены Эквоклад: -60 кг СО<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

**О помещении**

Общая площадь: 30 м<sup>2</sup> Тип аренды: прямая  
Этаж: 1 Арендные каникулы: есть  
Отделка: офисная Минимальный срок аренды: 12 мес.  
Планировка: кабинетная

**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

Купить отчёт от 270 ₽ Помощь по примеру отчёта

**Расположение**

Ивановская обл., Иваново, ул. Громбоя, 27  
р-н Октябрьский Скрыть карту

40 000 ₽ в месяц

История цены  
16 000 ₽ в год за м<sup>2</sup>, залог 40 000 ₽, без комиссии

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

Купить отчёт от 270 ₽ Помощь по примеру отчёта

**Расположение**

Ивановская обл., Иваново, ул. Громбоя, 27  
р-н Октябрьский Скрыть карту

40 000 ₽ в месяц

История цены  
16 000 ₽ в год за м<sup>2</sup>, залог 40 000 ₽, без комиссии

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 телефон  
в 3000 000-00-00

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдайте?

Торгуместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Арендодатель

Документы проверены Эквоклад: -60 кг СО<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

**Описание**

Нежилое помещение. Даа кабинета, холл, санузел. Отдельный вход, парковка (в т.ч. для грузового транспорта). Рольставни, новая сантехника.Подойдет под офис, салон красоты, пункт Вандберис или Озон. Возможна продажа -42000000.

**О здании**

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Аналог 3.

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_75.5\\_m\\_7595565703?context=H4sIAAAAAAAwEfAOD\\_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_75.5_m_7595565703?context=H4sIAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

## Торговая площадь, 75.5 м<sup>2</sup>

В избранное Сравнить Заметка Ь. Скачать презентацию



1 000 ₽  
в месяц за м<sup>2</sup>

1000 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, без залога, без комиссии

8 936 570-72-93

Написать сообщение Ответить на предыдущее сообщение

Спросите у арендодателя

Задавайтесь!

Лист планировки? Быть сдатой?

Торгумистик? Когда можно посмотреть?

Пользователь Арендодатель Взимка: 35 кг/СОУ

Подписаться на продажу

### О помещении

Вход с улицы	Мощность электросети: 20 кВт, можно уменьшить
Общая площадь: 75.5 м <sup>2</sup>	Нет аренды прямиком
Этаж: 1	Арендодатель контакты: есть
Высота потолков: 4 м	Минимальный срок аренды: 3 мес.
Отделка: чистовая	

### Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км  Закрытые точки продаж
- Продуктовый трафик  Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи  Население и жилые кварталы
- Цены аренды и покупки объектов  Всевозможные моменты локации

Купить отчет от 200 ₽

Посмотреть пример отчета

### Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Некрасовская, 12  
р-н Октябрьский

Показать карту

### Описание

Торгов. 1-й линии домов на южном полуквартале площадью 75,5 кв.м. под торгуемое, ГБЗ и т.д., СДАМ. Расположено в жилом секторе. Помещения хорошо просматриваются со стороны проезжей части и с пешеходной зоны. Помещение имеет два отдельных входа: один с фасада здания для пассажиров, другой с торца здания, предназначенный для загрузки/разгрузки. Парковка. Включает удобную торговую площадь, офис, мойку, складские, подсобные и бытовые помещения. Выполнено ИДАЛЫЧИЙ рабочий, как со стороны фасада, так и внутри помещения. Плитка керамогранит 60 x 60, ГВХ окна, двери, новые светильники. Всем блестит и сияет чистотой! Применяется капитальный ремонт всех систем: отопления, канализации, электричества. Радиосистемы (беспроводные) системы охранной и пожарной сигнализации согласно нормам по практике. Вентиляция. Кондиционеры. Видеонаблюдение. Возможен долгосрочный договор, при аренде всей площади. Аренды + коммунальные платежи по прямым договорам с поставщиками услуг (поможем оформить).

### О здании

Тип здания: жилой дом Количество парковочных мест: 5  
Перекрытие: на улице, бесплатная

№2095562703 · 21 августа 19:35 · 206 просмотров (+11 сегодня)

Пожаловаться

#### Аналог 4.

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_70\\_m\\_4009797925?context=H4sIAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2Oj4dmtmYzIcWFmWjRuMHgwIjt9DTirDD8AAAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_m_4009797925?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2Oj4dmtmYzIcWFmWjRuMHgwIjt9DTirDD8AAAAA)

Avito Все категории Поиск по объявлению

Главная > ... > Комерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

### Офис, 70 м<sup>2</sup>

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

**70 000 ₽ в месяц**

История цены  
12 000 ₽ в год за м<sup>2</sup>, залог 70 000 ₽, без комиссии

8 936 570-84-24

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Яна Арендодатель На Авито с июля 2020

Документы проверены Эквивалент: ~160 кг CO<sub>2</sub>

З обывателями пользователя Подписаться на продавца

#### О помещении

Общая площадь: 70 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2.8 м  
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная  
Тип аренды: прямая  
Арендные канцелярии: есть  
Минимальный срок аренды: 12 мес.

#### Насколько объект подходит для бизнеса

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

Закрытые точки рядом  
Автомобильный трафик  
Население и жильё в зоне охвата  
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Помощь пример отчёта

#### Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. 8 Марта, 31  
р-н Октябрьский

Скрыть карту

**70 000 ₽ в месяц**

История цены  
12 000 ₽ в год за м<sup>2</sup>, залог 70 000 ₽, без комиссии

8 936 570-84-24

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Яна Арендодатель На Авито с июля 2020

Документы проверены Эквивалент: ~160 кг CO<sub>2</sub>

З обывателями пользователя Подписаться на продавца

#### Описание

Сдается отличный офис 70 м<sup>2</sup> - готов к работе сразу!\*\*

\*\*\*Что внутри?\*\*  
✓ Все необходимая мебель (столы, стулья, шкафы)  
✓ Коммуникации подключены (вода, электричество, интернет)  
✓ Чистый ремонт, санузел  
✓ Хорошая транспортная доступность

\*\* Подходит для\*\* офиса, учебного центра, студии, консультаций и др.

\*\*\* Почему стоит выбрать этот офис?\*\*  
- Не нужно тратиться на обустройство - экономия времени и денег  
- Можно выехать уже завтра  
- Гибкие условия аренды

□ \*\*Пишите, обсудим детали! Быстрый просмотр - решение за 1 день.\*\*\*

#### О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице, бесплатная  
Класс здания: А

## СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

**ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**  
под ред. А.А. Лейфера

Полная версия

Доходный подход

НИЖНИЙ НОВГОРОД, 2024

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ  
ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

под ред. А.А. Лейфера

Нижний Новгород, 2024

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2024**



Приволжский центр  
методического и информационно-  
аналитического обеспечения оценки



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

### 2.1. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 4. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,4%	12,8% 16,0%
2. Стрит-ритейл	12,1%	10,4% 13,8%
3. Торговые площади	13,1%	11,5% 14,8%

Таблица 5. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,4%	7,2% 21,6%
2. Стрит-ритейл	12,1%	5,6% 18,5%
3. Торговые площади	13,1%	6,3% 20,0%

34

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.  
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ  
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 18. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наменование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Коммунальные платежи</b>		
Электричество	7,3%	4,9% 9,6%
Водоснабжение и канализация	2,9%	1,6% 4,2%
Отопление	5,5%	3,6% 7,4%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>15,7%</b>	<b>10,1% 21,2%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>		
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,0% 5,1%
Интернет и средства связи	1,8%	1,0% 2,6%
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	1,7% 4,3%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	1,8% 4,3%
Содержание территории и вывоз мусора	2,8%	1,3% 3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,1% 4,7%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>17,1%</b>	<b>10,0% 24,2%</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	6,1% 16,0%

70

60

Полная версия

Справочник оценщика недвижимости - 2024

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

под ред. А.Л. Лейфера

Справочный подход

НИЖНИЙ НОВГОРОД, 2024

Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади торгового объекта

Таблица 262. Количество использованных при анализе объектов по удельным арендным ставкам недвижимости, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь (кв.м) объекта недвижимости	Количество использованных объектов
до 50	2 115
от 50 до 125	1 481
от 125 до 300	787
от 300 до 750	318
от 750 до 1500	121
от 1500	12

Таблица 263. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м	аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,17	1,36	1,55	1,73	1,85
от 50	0,86	1,00	1,17	1,32	1,48	1,58
от 125	0,73	0,86	1,00	1,14	1,27	1,36
от 300	0,65	0,76	0,88	1,00	1,12	1,20
от 750	0,58	0,68	0,79	0,90	1,00	1,07
от 1500	0,54	0,63	0,74	0,84	0,93	1,00

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 80. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88 0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,90 0,92

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 81. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,87 0,93
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,88 0,94

175

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

6. города с численностью населения менее 500 тыс. чел;
7. курортные регионы (Сочи, Краснодар и т.п.), а также усредненные данные по всем городам России.

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России**

Таблица 350. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,92	0,90 0,95
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,96	0,93 0,99

343

410



#### 11.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

##### 11.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 475. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,5%	8,9%	10,0%
2. Стрит-ритейл	9,0%	8,7%	9,3%
3. Торговые площади	9,3%	8,8%	9,8%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,6%	7,9%	9,3%
2. Стрит-ритейл	8,3%	7,7%	8,9%
3. Торговые площади	8,7%	8,1%	9,4%

Таблица 476. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1 Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,5%	5,4%	13,5%
2. Стрит-ритейл	9,0%	5,5%	12,6%
3. Торговые площади	9,3%	5,5%	13,2%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,6%	4,8%	12,4%
2. Стрит-ритейл	8,3%	4,6%	12,0%
3. Торговые площади	8,7%	4,8%	12,7%

# ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Частные соглашения

целевое использование имущества в соответствии с пунктом 1.1. Договора.

2.2.2. Подписывая настоящий Договор, Ссудодатель дает свое согласие на право сдачи Ссудополучателем имущества в аренду с обязательным соблюдением следующих условий:

- имущество передается в аренду в целях его использования в соответствии с пунктом 1.1. Договора;

- передача прав владения и (или) пользования имущества осуществляется на срок менее одного года;

- прекращение прав владения и (или) пользования имуществом осуществляется при расторжении (прекращении) настоящего Договора в соответствии с разделом 3 Договора.

Письменное согласие исполнительного органа государственной власти, осуществляющего функции учредителя Ссудополучателя, и Ссудодателя, предсмечтленного пунктом 2.5.1 Договора, при соблюдении указанных условий направляет уведомления в письменной форме о заключении таких договоров в орган государственной власти, осуществляющий функции учредителя Ссудополучателя, и Ссудодателя.

2.3. Судополучатель обязуется:

2.3.1. Использовать имущество исключительно по целевому назначению, в соответствии с пунктом 1.1 Договора.

2.3.2. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние охранной, противопожарной сигнализации, а также телефонной сети. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, обеспечить их сохранность.

2.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, требования антитеррористической защищенности имущества, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Ссудополучателя.

2.3.4. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации, и порядок их эксплуатации.

2.3.5. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором имущества, мест общего пользования и территории. Своевременно принимать все меры по предотращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения имущества и немедленно извещать Судодателя о вследствии повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб.

2.3.6. Не производить прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неоднелимых улучшений, перепланировок и переоборудования имущества, переданного в безвозмездное пользование, вызываемых потребностями Ссудополучателя, без письменного разрешения Судодателя.

В случае обнаружения Судодателем самовольных перestroек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей таковые должны быть ликвидированы Судополучателем, а имущество

## ДОГОВОР БЕЗВОЗМЕДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

№ 01/2021

«13» января 2021 г.

г. Иваново

Департамент управления имуществом Ивановской области, в лице начальника Департамента Родина Сергея Юрьевича, действующего на основании Положения о Департаменте управления имуществом Ивановской области, утвержденного постановлением Правительства Ивановской области от 08.02.2013 № 31-п, и распоряжения Губернатора Ивановской области № 603-рк от 17.10.2018 «О Родине С.Ю.», именуемый в дальнейшем «Судодателем», с одной стороны,

Автономное областное государственное учреждение «Спортивная школа олимпийского резерва № 2», в лице директора Косыгина Николая Витальевича, действующего на основании Устава, измененное в дальнейшем «Судополучатель», с другой стороны, на основании ст. ст. 689, 690 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 3 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», распоряжения Департамента управления имуществом Ивановской области от 13.01.2021 № 6 «О передаче и об изъятии имущества из оперативного управления» (далее по тексту - «распоряжение № 6 от 13.01.2021»), заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Судодатель передает в безвозмездное пользование Судополучателю имущество Ивановской области - здание, назначение: нежилое; наименование: Дворец игровых видов спорта, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2-4, в том числе подземных 1; с кадастровым номером 37:24:030129:684, площадью 20063,2 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, проспект Шереметевский, дом 116 (далее по тексту - имущество), для развития физической культуры и массового спорта, для проведения выставочной деятельности, массовых мероприятий.

1.2. На дату заключения настоящего Договора имущество является принятным Судополучателем в силу Договора на организацию обслуживания и осуществления услуг по эксплуатации имущества, составляющего казну Ивановской области от 13.01.2021 № 1/2021-ОУ.

1.3. Срок Договора - с даты утверждения Судополучателем акта о

присяме-передаче объекта нефинансовых активов, оформленного в соответствии

с пунктом 1 распоряжения № 6 от 13.01.2021, на неопределенный срок.

Иваново



2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1.1. Судодатель контролирует выполнение договорных обязательств,

Иваново

2.6. Ссудополучатель не отвечает имуществом, переданным ему по настоящему Договору, по своим обязательствам перед государством, юридическими или физическими лицами.

2.7. Ссудополучатель несет риск случайной гибели или повреждения переданного ему в соответствии с данным Договором имущества в порядке, предусмотренным ст. 696 ГК РФ.

### 3. ВСТУПЛЕНИЕ В ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента подписания его сторонами.

3.2. Изменение условий, расторжение настоящего Договора допускается по соглашению сторон.

3.3. Каждая из сторон в любое время вправе отказаться от договора безвозмездного пользования, письменно известив об этом другую сторону за 5 (Пять) календарных дней. По истечении 5 (Пяти) календарных дней со дня письменного извещения Договор считается расторгнутым.

3.4. Договор безвозмездного пользования подлежит расторжению, а признаваемых сторонами существенными нарушениями условий Договора:

- а) при использовании имущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п. п. 2.2.2, 2.3.1 - 2.3.7, 2.3.10, 2.5. Договора;
- б) при умышленном или неосторожном ущербном ухудшении Ссудополучателем состояния имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий.

3.5. Настоящий Договор прекращается в случае ликвидации Ссудополучателя.

### 4. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на переданное в безвозмездное пользование имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

4.3. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Ссудополучатель полностью свободен в своей деятельности.

4.4. Настоящий Договор не дает права Ссудополучателю на размещение рекламы на имуществе, переданном в безвозмездное пользование (на наружной части здания) без согласия Ссудодателя.

4.5. Ссудодатель не несет ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Ссудополучателю.

4.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором,

приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Ссудодателя.

В случае разрешенной перепланировки имущества, переданного в безвозмездное пользование, подготовить за свой счет технический план и внести изменения в единый государственный реестр недвижимости и предоставить Ссудодателю выписку из единого государственного реестра недвижимости.

2.3.7. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт (внутренний и наружный) имущества, переданного в безвозмездное пользование, инженерно-технических коммуникаций, с предварительным письменным уведомлением Ссудодателя, производить мероприятия по благоустройству окружающей территории, нести все расходы по содержанию имущества, переданного в безвозмездное пользование.

2.3.8. Предоставлять представителям Ссудодателя возможность беспрепятственного доступа к имуществу, переданному в безвозмездное пользование, в случаях проведения проверок по налогам и использованию имущества Ивановской области, а также всю документацию, запрашиваемую представителями Ссудодателя, касающуюся отношений, связанных с передачей имущества в безвозмездное пользование.

2.3.9. При расторжении (прекращении) настоящего Договора акт приема-передачи не оформляется в силу Договора на организацию обслуживания и осуществления услуг по эксплуатации имущества, составляющего казну Ивановской области от 13.01.2021 № 1/2021-ОУ.

2.3.10. Уведомлять Ссудодателя в двухнедельный срок об изменении наименования, юридического и почтового адреса.

2.3.11. Не осуществлять действия, которые могут привести к невозможности использования этого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.12. Ссудополучатель ежемесячно направляет уведомления в письменной форме о договорах аренды, заключенных на условиях, указанных в пункте 2.2.2. Договора, в исполнительный орган государственной власти, осуществляющий функции уполномоченного органа Судодополучателя, и Ссудодателя.

2.4. Ссудодатель имеет право осуществлять проверку порядка использования Судодополучателем имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.5. Ссудополучатель имеет право:

2.5.1. Заключать договоры и вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Судодополучателю по Договору имущественных прав, с письменного согласия исполнительного органа государственной власти, осуществляющего функции учредителя Судодополучателя, и Ссудодателя, за исключением случаев заключения договоров в соответствии с пунктом 2.2.2 Договора.

Сумма полученной арендной платы подлежит перечислению в областной бюджет.

регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

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

4.8. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковое юридическую силу:

1-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области  
2-й экз. – Автономному  
«Спортивная школа олимпийского резерва № 2».

#### ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Судодателем: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18, (4932) 32-97-09, тел./факс 32-72-37.  
Судополучатель: Автономное  
«Спортивная школа олимпийского резерва № 2», ИНН 3702049683, 153003,  
г. Иваново, ул. Парижской Коммуны, д. 16, тел/факс (4932) 30-69-88.

#### Приложение к Договору:

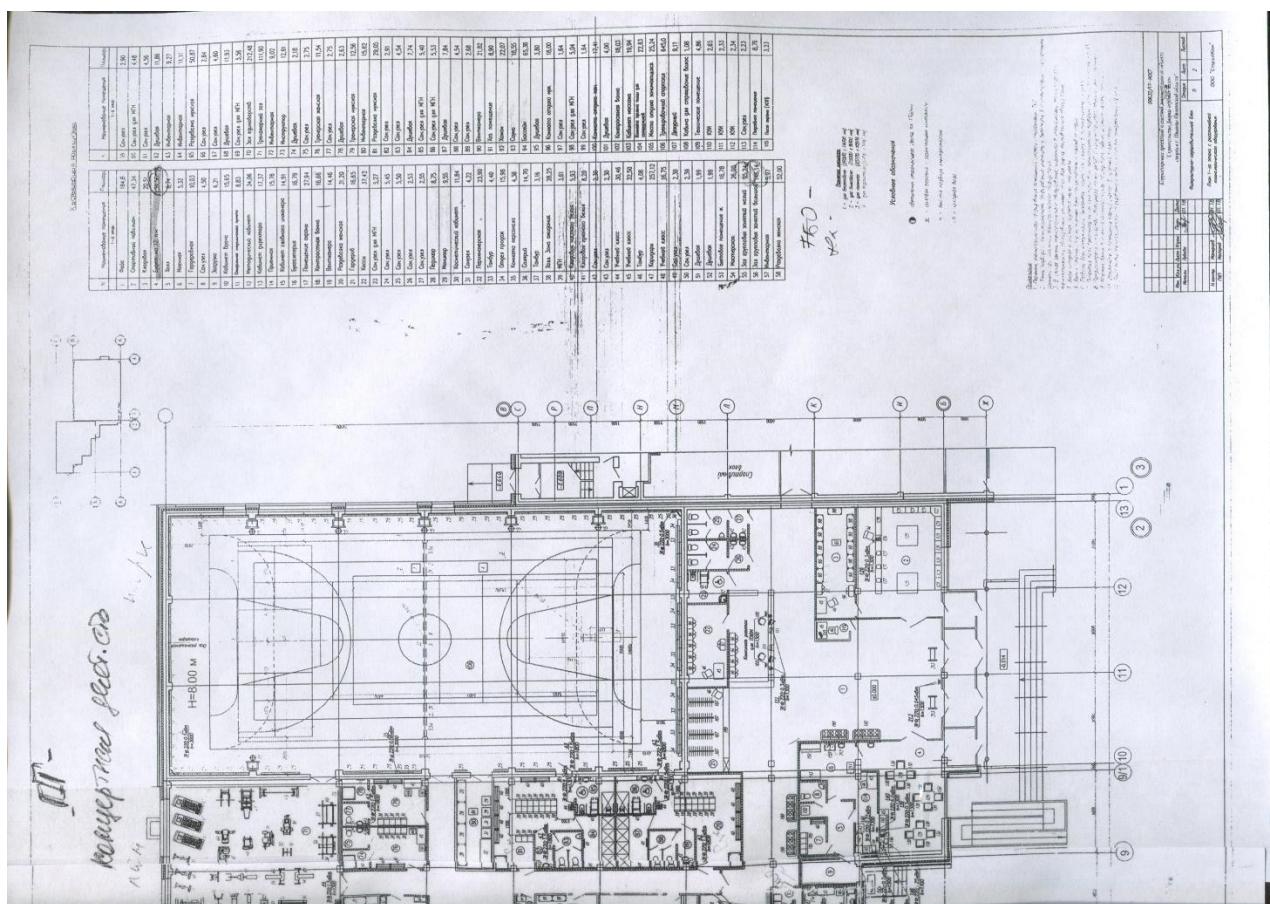
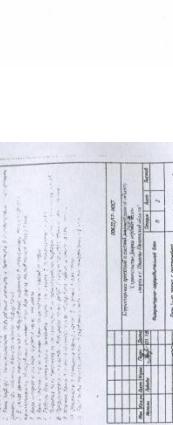
1. Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 13.01.2021 № 6 «О передаче и об изъятии имущества из оперативного управления на дл. л.

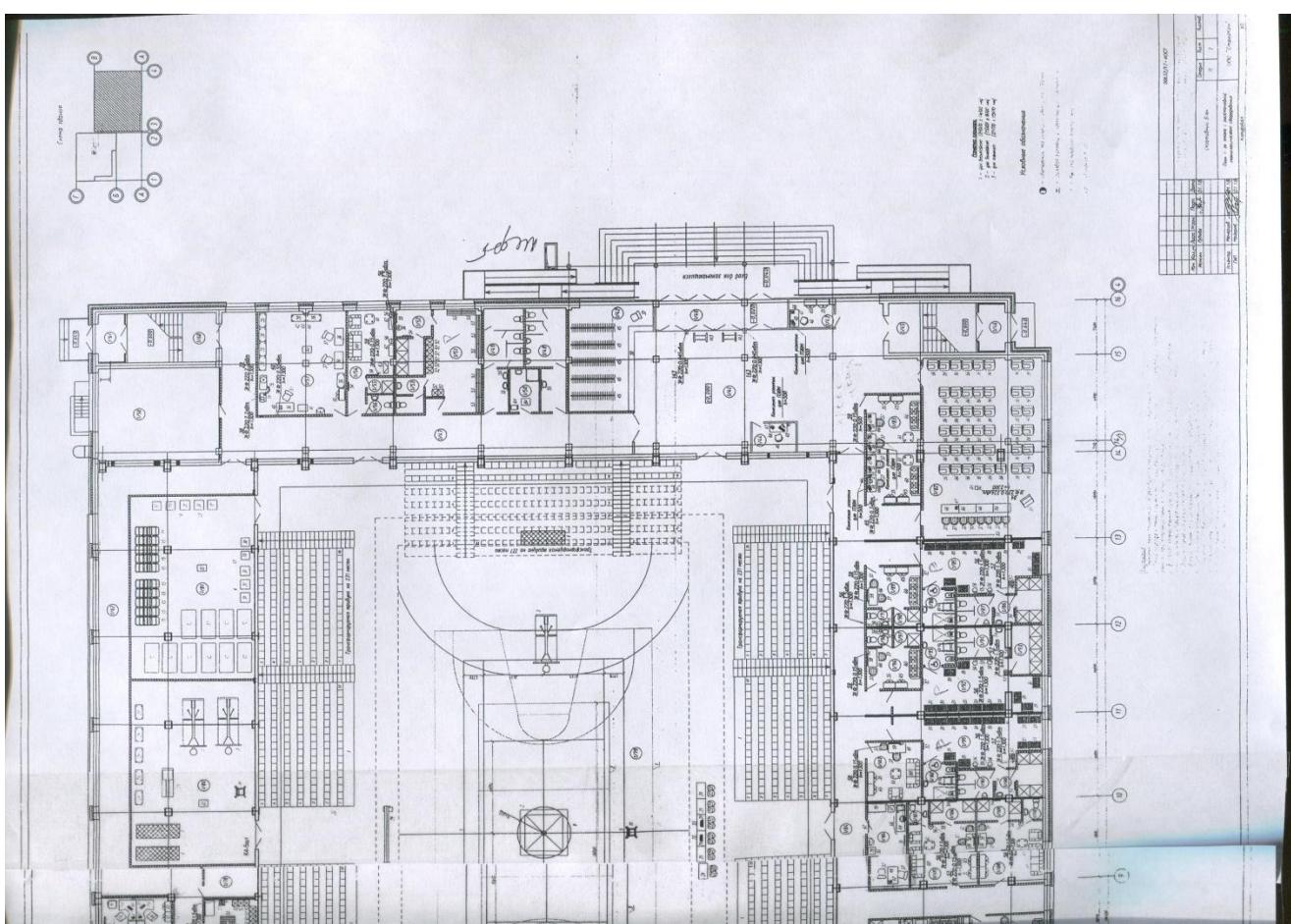
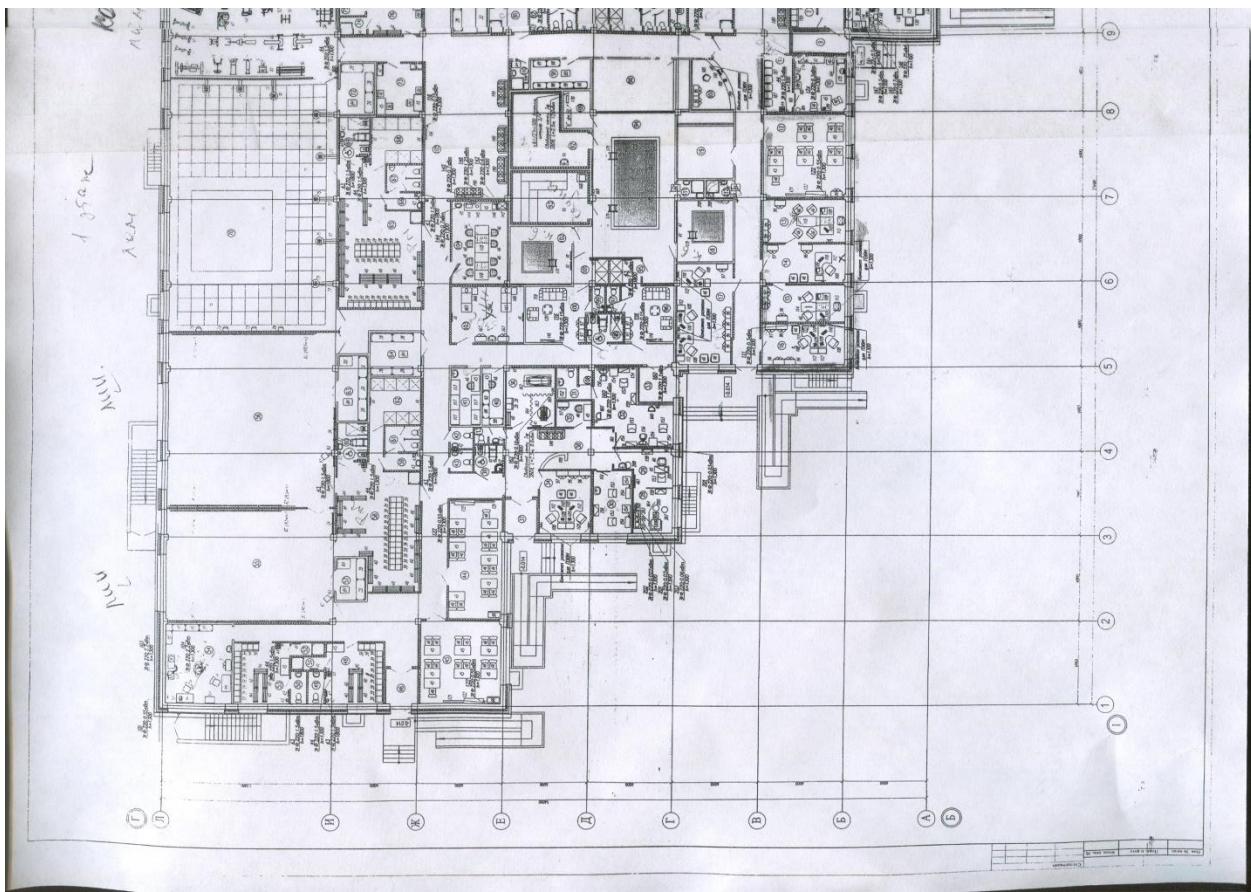
2. Акт о приеме-передаче объекта недвижимых активов, оформленный в соответствии с пунктом 1 распоряжения № 6 от 13.01.2021 на л.

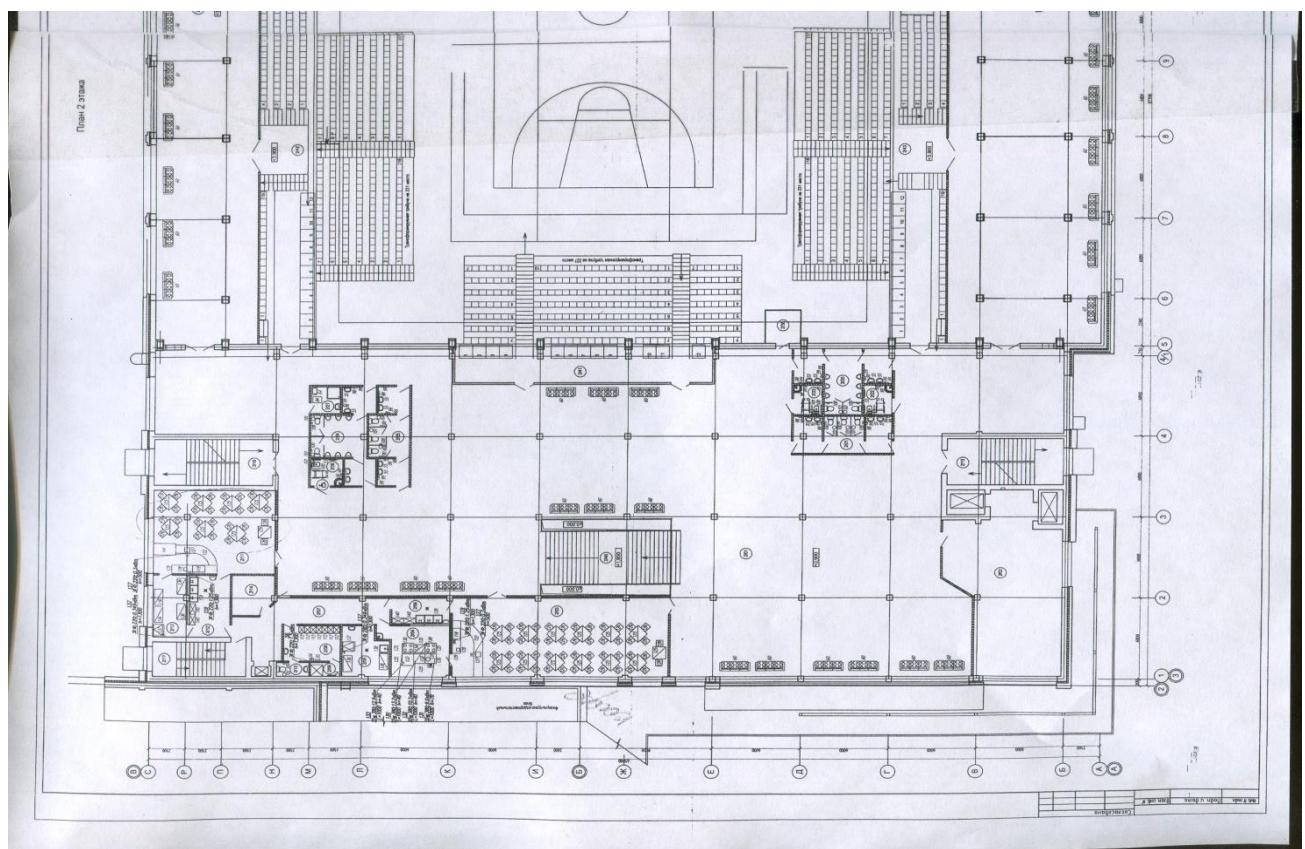
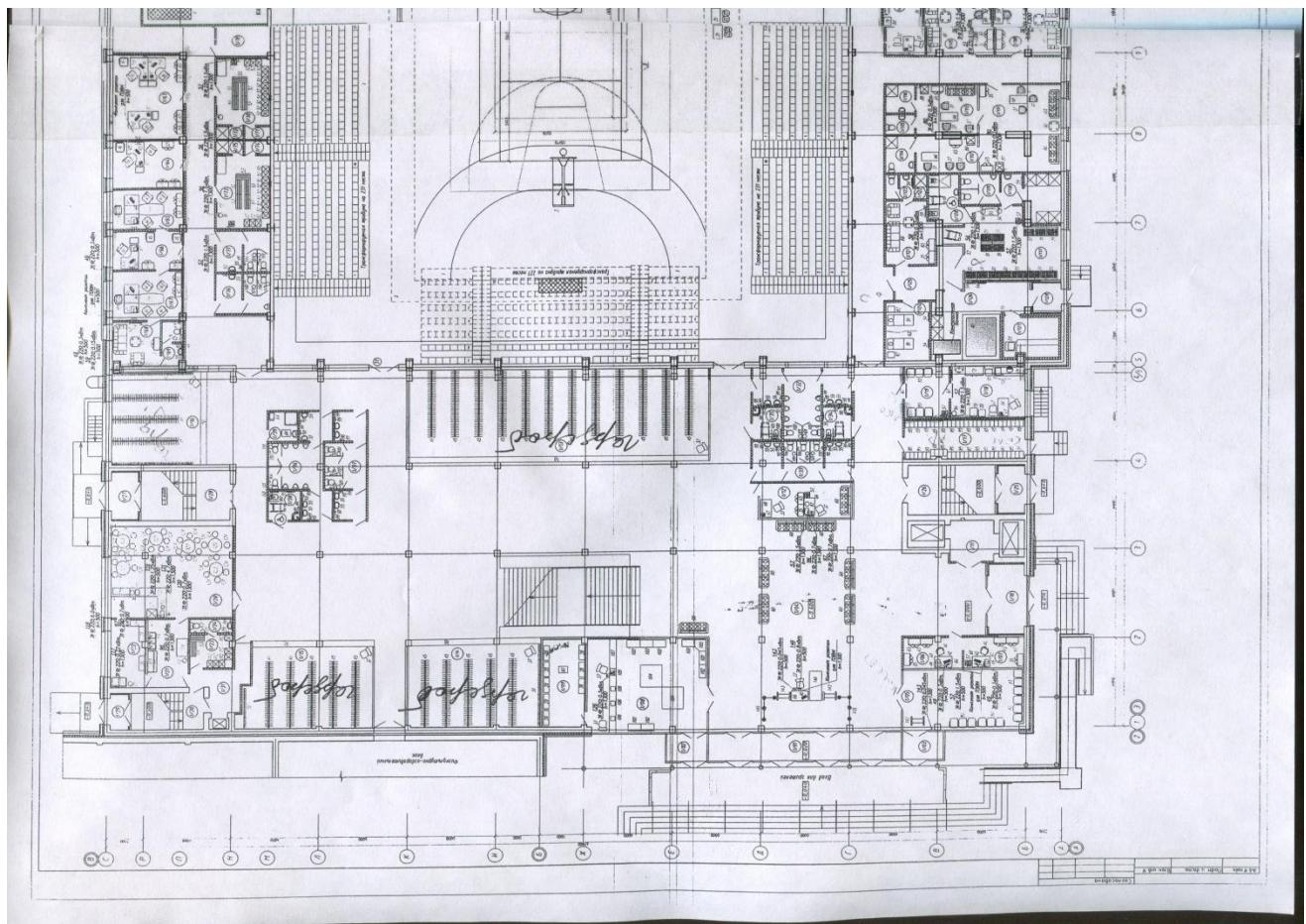
Подпись сторон:

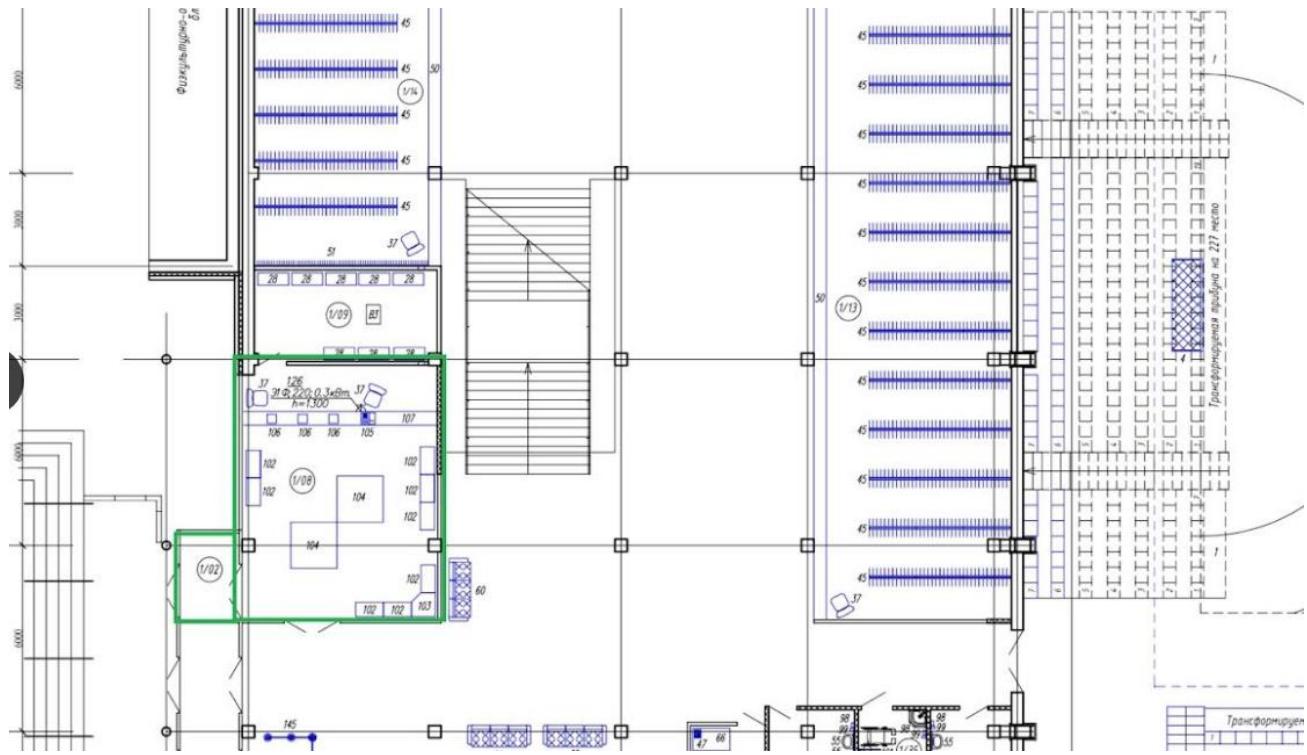
Судодателем:  
Автономное областное  
государственное учреждение  
«Спортивная школа олимпийского

резерва № 2»  
Генеральный директор  
С.Ю. Ропин  
М.П.









Номер помещения	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Кат. пом.
1/01	Тамбур	24,70	
1/02	Тамбур	5,32	
1/03	Тамбур	5,32	
1/04	Вестибюль для зрителей	706,70	
1/05	Кассовый вестибюль	33,13	
1/06	Касса	7,96	
1/07	Касса	8,12	
1/08	Magazin атрибутики и спорт. товаров	51,05	
1/09	Кладовая магазина	16,92	B2
1/10	Тамбур	8,72	
1/11	Лифтовой холл	7,98	
1/12	Пункт охраны	15,12	
1/13	Гардероб для зрителей	120,70	
1/14	Гардероб для зрителей	50,61	
1/15	Гардероб для зрителей	48,38	
1/16	Гардероб для зрителей	38,55	
1/17	Камера хранения	21,62	B2
1/18	Мед. пункт	17,44	
1/19	Ожидательная мед. пункта	10,44	
1/20	Буфет на 30 мест	51,20	

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

полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 1		Здание	Вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2021г.	Кадастровый номер:	37:24:030129:684				
Номер кадастрового квартала:	37:24:030129					
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2020					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют					
Адрес:	Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, проспект Шереметевский, дом 116					
Площадь, м <sup>2</sup> :	20063.2					
Назначение:	Нежилое					
Наименование:	Дворец игровых видов спорта					
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2-4, в том числе подземных 1					
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2020					
Год завершения строительства:	2020					
Кадастровая стоимость, руб:	149589614.14					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:030129:448					
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют					
Виды разрешенного использования:	дворец игровых видов спорта					
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"					
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа), отсутствуют					
Получатель выписки:	Кондрина Мария Анатольевна (представитель правообладателя), Правообладатель от имени заявителя Автономное государственное учреждение Ивановской области "Дворец игровых видов спорта г. Иваново", 3702262323					

ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
ПО АДМИНИСТРАЦИИ  
ОТ ГЛАВЫ



ИРИНА А.

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 раздела 2		Здание	Вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2020г.	Кадастровый номер:	37:24:030129:684				

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Автономное государственное учреждение Ивановской области "Дворец игровых видов спорта г. Иваново", ИНН: 3702262323, ОГРН: 1213700011183
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 37:24:030129:684-37/073/2021-4 04.10.2021 2:00:52
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение "О закреплении имущества на праве оперативного управления за автономным государственным учреждением Ивановской области "Дворец игровых видов спорта г. Иваново", № 205, выдан 10.09.2021, Департамент управления имуществом Ивановской области
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	5.1	зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37:24:030129:684-37/073/2020-1 30.12.2020 1:00:01
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	5.2	зарегистрировано

ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
ПО АДМИНИСТРАЦИИ  
ОТ ГЛАВЫ



ИРИНА А.

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

## Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2021г.			
Кадастровый номер:			
37:24:030129:684			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПОДСТАВКА ОТДЕЛ	подпись	И.И.И.А.Н.
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

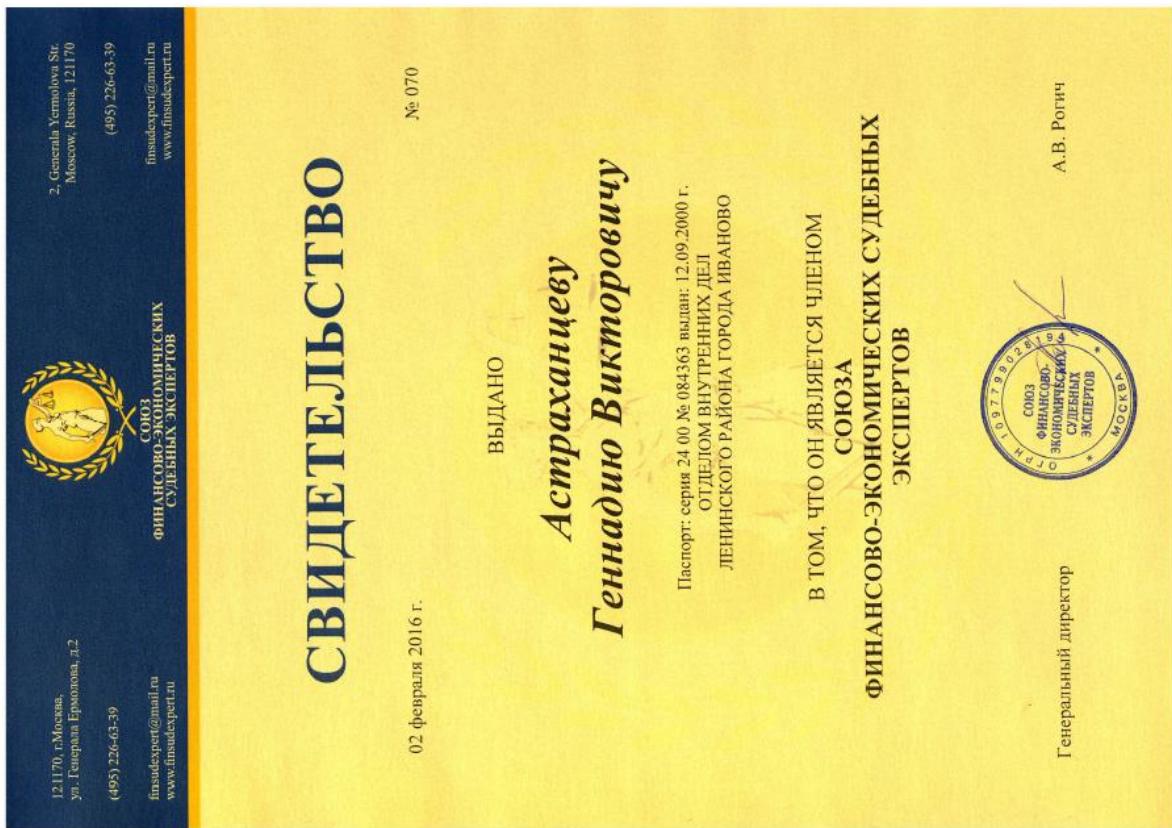
## Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2021г.			
Кадастровый номер:			
37:24:030129:684			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	И.И.И.А.Н.	
	М.П.	инициалы, фамилия	

# ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ







**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035439-1 « 24 » ноября 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка недвижимости»

Астраханцеву Геннадию Викторовичу

ВІДАННЯ

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » ноября 2023 г. № 324

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 24 » ноября 2026 г.

021738 - KA1











 <b>PECO ГАРАНТИЯ</b>		<b>RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY</b> 6, Naugonyy proezd, Moscow, 117105 t. (495) 730-3000, ф. (495) 946-2585 mail@reso.ru, www.reso.ru
<b>ПОЛИС</b> <b>к договору страхования ответственности оценщика</b> <b>№ 922/2772/251993</b>		
Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарант» (117105, г. Москва, Нахимовский просп., д. 6 стр. 9, з. ком. 1, ОГРН 102770042413, ИНН 7710645209) и указанной ниже Страхователем, в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 21 ноября 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»).		
<b>Регистрационный номер</b> <b>ЦКК720-13015</b>		
<b>Город</b> <b>Москва</b>		
<b>Дата выдачи полиса</b> <b>25 декабря 2021 г.</b>		
<b>Валюта страхования:</b> <b>Российские рубли</b>		
<b>Страхователь:</b> <b>Астраханцев Геннадий Викторович</b> <b>Ивановская обл., г. Иваново, ул. Куконковых, д. №6, кв. 31</b> <b>Паспорт серии 24-20 № 005565</b> <b>Выдан в УМВД России по Ивановской области от 19.08.2020</b>		
<b>1. Срок действия полиса:</b> <b>С 00 часов 00 минут 29.03.2025 г. по 24 часа 00 минут 28.03.2026 г.</b>		
<b>2. Объект страхования:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба земельному, земельному со Страхователем договору на проведение оценки (исходная кадастровая оценка), и (или) третьим лицам</li> <li>2.2. Действия договора страхования (Полиса) распространяются на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с законодательством, подтвержденной лицензией (сертификатами) соответствующими органами, и были признаны законченными в первом начиная с 29.03.2023*.</li> </ul>		
<b>3. Страховой случай:</b> 3.1. Страховщик признает установленный в законном силу решениями арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.		
<b>4. Страховая сумма:</b> <b>30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей</b>		
<b>5. Франшиза:</b> <b>Страхование осуществляется без франшизы</b>		
<b>6. Страховая премия:</b> <b>Согласно Договору страхования</b>		
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b> <b>Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика</b>		
<b>8. Прилагаемые документы:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Договор страхования ответственности оценщика №922/2772/251993 от «04» марта 2022 г.</li> <li>- Правила страхования.</li> </ul>		
<b>Представитель страховщика: Кравченко А. Е.</b> 		
Застеклор Геннадий Геннадьевич Правилами страхования ознакомлен и согласен. <b>М.П.</b> <small>(подпись)</small>		

