



БИЗНЕСОЦЕНКА

ИНН 3703012446, ОГРН 1023701272649
РосБизнесОценка.рф

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 080/03/2026

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ГАРАЖА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, 1-ЭТАЖНЫЙ,
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 159,6 КВ.М, ЛИТЕР Б2, КАДАСТРОВЫЙ
НОМЕР: 37:02:010103:348, С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, ОБ-
ЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 289 КВ.М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР:
37:02:010103:519, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОС-
СИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВИЧУГ-
СКИЙ РАЙОН, ПОС.КАМЕНКА, УЛ. 25 ОКТЯБРЯ, Д.92.**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	20 МАРТА 2026 Г.
ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	11 МАРТА 2026 Г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	11 МАРТА 2026 Г.

г. Кинешма

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	3
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	9
3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА.....	9
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	10
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.....	11
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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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 ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	19
8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	19
8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ -ДЕКАБРЬ 2025 Г.....	21
8.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	23
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ.....	30
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	36
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	38
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	55
9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	66
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	67
10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	67
11. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	67
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	71
13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	72

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 080/2026 от 11 марта 2026 года.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	Гараж , назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92;
Состав объекта оценки	Гараж, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92;
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>В отчете оценивается право собственности на объект оценки.</p> <p>Право оперативного управления на Гараж, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348 принадлежит:</p> <p>Областное Бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН 3701002964 на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248.</p> <p>Право бессрочного пользования на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519 принадлежит:</p> <p>Областное Бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН 3701002964 на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623.</p> <p>Согласно данным https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.</p> <p>Согласно данным https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online и представленных выше документов в отношении земельного участка ограничение (обременение) права – отсутствует.</p>
Дата оценки	11 марта 2026 года
Дата составления и порядковый номер отчета	№ 080/2026 от 20 марта 2026 года

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта разными подходами

№	Наименование объектов	Сравнительный подход, в руб.	Доходный подход, в руб.	Затратный подход, в руб.
1	Гараж, назначение :нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	509 284	390 822	Не применяется при согласовании

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта

Название объекта	Рыночная стоимость, в руб. с НДС
Гараж, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92, в том числе	453 000 (ЧЕТЫРЕСТА ПЯТЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ) РУБЛЕЙ.
Объект капитального строительства : Гараж, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348	340 579 (ТРИСТА СОРОК ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ СЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ НДС 61415,89 (ШЕСТЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА ЧЕТЫРЕСТА ПЯТНАДЦАТЬ РУБЛЕЙ 89 КОПЕЕК
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519	112 421 (СТО ДВЕНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ДВАДЦАТЬ ОДИН) РУБЛЬ, БЕЗ УЧЕТА 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).

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.

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

Румянцева Е.А.

Директор ООО «БизнесОценка»

Коновалов О. А.

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

Объект оценки	Гараж , назначение :нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92;																																												
Состав объекта оценки	Гараж , назначение :нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92;																																												
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<p>1.Объект капитального строительства: Гараж , назначение :нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348.</p> <table border="1" data-bbox="507 611 1410 1361"> <thead> <tr> <th>Конструктивные элементы</th> <th>Материал</th> <th>Источник информации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Год постройки</td> <td>1966</td> <td>Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.</td> </tr> <tr> <td>Количество этажей в здании</td> <td>1, подземная этажность-0</td> <td>Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.</td> </tr> <tr> <td>Фундамент</td> <td>Бетонный</td> <td>Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.</td> </tr> <tr> <td>Стены</td> <td>Кирпичные</td> <td>Визуальный осмотр</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь, кв. м.</td> <td>159,6</td> <td>Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>37:02:010103:348</td> <td>Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248</td> </tr> <tr> <td>Местоположение объекта</td> <td>Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92</td> <td>Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519.</p> <table border="1" data-bbox="507 1518 1410 2016"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Величина, описание</th> <th>Источник информации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Площадь участка</td> <td>289 кв. м.</td> <td>Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623</td> </tr> <tr> <td>Форма участка</td> <td>Многоугольник</td> <td>Визуальный осмотр</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>37: 02:010103:519</td> <td>Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623</td> </tr> <tr> <td>Местоположение объекта</td> <td>Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92</td> <td>Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623</td> </tr> <tr> <td>Оцениваемое право</td> <td>Бессрочное пользование</td> <td>Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623</td> </tr> </tbody> </table>			Конструктивные элементы	Материал	Источник информации	Год постройки	1966	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.	Количество этажей в здании	1, подземная этажность-0	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.	Фундамент	Бетонный	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.	Стены	Кирпичные	Визуальный осмотр	Общая площадь, кв. м.	159,6	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248	Кадастровый номер	37:02:010103:348	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248	Местоположение объекта	Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248	Наименование	Величина, описание	Источник информации	Площадь участка	289 кв. м.	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623	Форма участка	Многоугольник	Визуальный осмотр	Кадастровый номер	37: 02:010103:519	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623	Местоположение объекта	Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623	Оцениваемое право	Бессрочное пользование	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623
Конструктивные элементы	Материал	Источник информации																																											
Год постройки	1966	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.																																											
Количество этажей в здании	1, подземная этажность-0	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.																																											
Фундамент	Бетонный	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.																																											
Стены	Кирпичные	Визуальный осмотр																																											
Общая площадь, кв. м.	159,6	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248																																											
Кадастровый номер	37:02:010103:348	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248																																											
Местоположение объекта	Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248																																											
Наименование	Величина, описание	Источник информации																																											
Площадь участка	289 кв. м.	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623																																											
Форма участка	Многоугольник	Визуальный осмотр																																											
Кадастровый номер	37: 02:010103:519	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623																																											
Местоположение объекта	Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623																																											
Оцениваемое право	Бессрочное пользование	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623																																											

<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>В отчете оценивается право собственности на объект оценки.</p> <p>Право собственности на Нежилое двухэтажное здание конторы, общей площадью Право оперативного управления на Гараж, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348 принадлежит: Областное Бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН 3701002964 на основании Свидательства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248.</p> <p>Право бессрочного пользования на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519 принадлежит: Областное Бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН 3701002964 на основании Свидательства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623.</p> <p>Согласно данным https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.</p> <p>Согласно данным https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online и представленных выше документов в отношении земельного участка ограничение (обременение) права – отсутствует.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи</p>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</p>	<p>Оценка проводится в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Результаты оценки предполагается использовать для продажи. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.</p> <p>Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки.</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость.</p>
<p>Предпосылки стоимости</p>	<p>Использование объекта оценки для совершения сделки с ним</p>
<p>Основания для установления предпосылок стоимости</p>	<p>Основанием для установления предпосылок стоимости является предполагаемое использование величины стоимости для принятия управленческого решения объекта оценки</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>11 марта 2026 года</p>
<p>Специальные допущения</p>	<p>Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.</p>
<p>Иные существенные допущения</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. 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

	<p>объектом оценки, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки. 4. 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. 5. 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. 6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам. 7. Оценщиком принимается допущение о том, что изменение стоимости земельных участков по времени коррелирует с уровнем инфляции, рассчитанной на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики. 8. 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.
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание. 2. 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. 3. 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. 4. 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>Иные допущения.</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</p>	<p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика</p>
<p>Ограничения оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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 отдельно, 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 дей-

	<p>ствительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.</p> <p>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 неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.</p> <p>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.</p> <p>6. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценщик исходил из того, что земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитываются виды прав и ограничений (обременений) за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом.</p> <p>7. От Оценщика не требуется производить обмер земельного участка. Ему следует полагаться на достоверность информации о размерах земельного участка, предоставленной Заказчиком.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Копия Технического паспорта на нежилое здание от 10.11.2006 г. 2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248. 3. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623. 4. Копия инвентарной карточки учета нефинансовых активов №00004341 от 12.03.2026 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Заказчик
Формы представления итоговой стоимости	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
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не требуется

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5. Сведения о заказчике

Полное наименование, реквизиты	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница
ОГРН	1023700509470
Дата и номер документа о присвоении ОГРН	Серия 37 № 000624289 от 25 декабря 2002г.
Место нахождения	155331 Ивановская область, г. Вичуга, ул. Больничная, д.1

3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка», ИНН/КПП 3703012446 / 370301001
Ответственность юридического лица	Профессиональная ответственность застрахована АО «Зетта Страхование», договор (полис) страхования ответственности Оценочной компании № ПОО-0011993713 от 25.03.2025. Срок действия договора (полиса): с 26.03.2025 г. по 25.03.2026 г
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	1023701272649 от 23.10.2002
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, 9, 2 этаж e-mail: rosbiznesocenka@mail.ru веб-сайт: http://rosbisnes.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «БизнесОценка» 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 «БизнесОценка» 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.

3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 7. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Румянцева Екатерина Алексеевна
Почтовый адрес:	155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, 9, 2 этаж
Местонахождение оценщика	155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, 9, 2 этаж
Номер контактного телефона	+79158454842
Адрес электронной почты:	rosbiznesocenka@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Член «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 31 мая 2024 года, регистрационный № 3150). Включена в реестр членов от 31 мая 2024 г. регистрационный № 3150.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение	Высшее экономическое образование: Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Ивановская госу-

<p>ние профессиональных знаний в области оценочной деятельности</p>	<p>дарственная текстильная академия», г. Иваново, квалификация «Экономист-менеджер», специальность «Экономика и управление на предприятии», диплом ВСГ 1049969 от 30 июня 2007 года.</p> <p>Базовое профессиональное образование в области оценки: диплом о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I №373894 от 28 мая 2010 г., НОУ ВПО «Международная академия оценки и консалтинга», г. Москва.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 772401315838 регистрационный номер 2098 по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность», Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская академия оценки и консалтинга» от 12 мая 2014 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 036265-1 от 27 апреля 2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 27 апреля 2024 г. № 345, сроком на 3 года.</p>
<p>Сведения о страховании гражданской ответственности</p>	<p>Профессиональная ответственность застрахована АО «Зетта Страхование», договор (полис) страхования профессиональной ответственности Оценщика № ПОО-0011993720 от 20.05.2025. Срок действия договора (полиса): с 27.05.2025 г. по 26.05.2026 г</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>Стаж работы в оценочной деятельности с 2010 года.</p>
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>Настоящим оценщик Румянцева Е. А. 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.</p> <p>Оценщик Румянцева Е. А. 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 Румянцева Е. А. 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>

3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

- 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;
- 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 состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- 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;
- 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

Нижеследующие 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.

1. 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.

2. 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.

3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
4. 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.
5. 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.
6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.
7. Оценщиком принимается допущение о том, что изменение стоимости земельных участков по времени коррелирует с уровнем инфляции, рассчитанной на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.
8. 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 отдельно, 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 неправомерных 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. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценщик исходил из того, что земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммунаций, в расчетах не учитываются виды прав и ограничений (обременений) за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом.

7. От Оценщика не требуется производить обмер земельного участка. Ему следует полагаться на достоверность информации о размерах земельного участка, предоставленной Заказчиком.

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. 10.3);
- 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) 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);

II. Методическая литература

- 1) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 122. январь 2023 г.;
- 2) Оценка стоимости имущества: учеб. Пособие / О.М. Вагжагмаева, 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) Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие. – М.: – Стройинформиздат. – 256 с.;
- 4) Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости. Родионова Н.В. Анализ и аудит, №2, 2009 г.;
- 5) Справочник оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.;
- 6) Справочник оценщика недвижимости-2023. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.
- 7) Справочник оценщика недвижимости -2019 Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора
- 8) Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025 г.;
- 9) Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки Часть 2 Характеристики отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под ре-

дакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025 г.;

- 10) 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://srosoret.ru>;
- 2) Официальный сайт Минэкономразвития. Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/minrec/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://to37.rosreestr.ru/>
- 5) Интернет портал: <https://www.avito.ru>.

В отчете могут быть использованы и другие источники информации.

7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Копия Технического паспорта на нежилое здание от 10.11.2006 г.
2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248.
3. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623.
4. Копия инвентарной карточки учета нефинансовых активов №00004341 от 12.03.2026 г.

7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.3.1. Сведения об имущественных правах

В отчете оценивается право собственности

Право оперативного управления на Гараж, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348 принадлежит: Областное Бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН 3701002964 на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248.

Право бессрочного пользования на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519 принадлежит: Областное Бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН 3701002964 на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623.

7.3.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно данным <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.

Согласно данным <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> и представленных выше документов в отношении земельного участка ограничение (обременение) права – отсутствует.

7.3.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Нежилое здание на дату оценки, не используются по назначению (в качестве гаража), инженерные коммуникации подключены (электроосвещение).

7.3.4. Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92.

Вичугский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Ивановской области России.

Районный центр — город Вичуга (в состав района не входит).

Каменка — посёлок городского типа, с 2005 года — Каменское городское поселение муниципально-территориальная единица Вичугского района Ивановской области России.

Распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2014 года № 1398-р «Об утверждении перечня моногородов» пгт включён в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) с наиболее сложным социально-экономическим положением»^[2].

В результате визуального осмотра (дата осмотра объекта недвижимости – 11 марта 2026 года) были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта недвижимости. Описание местоположения объекта недвижимости представлено в следующей таблице и на рис. 1:

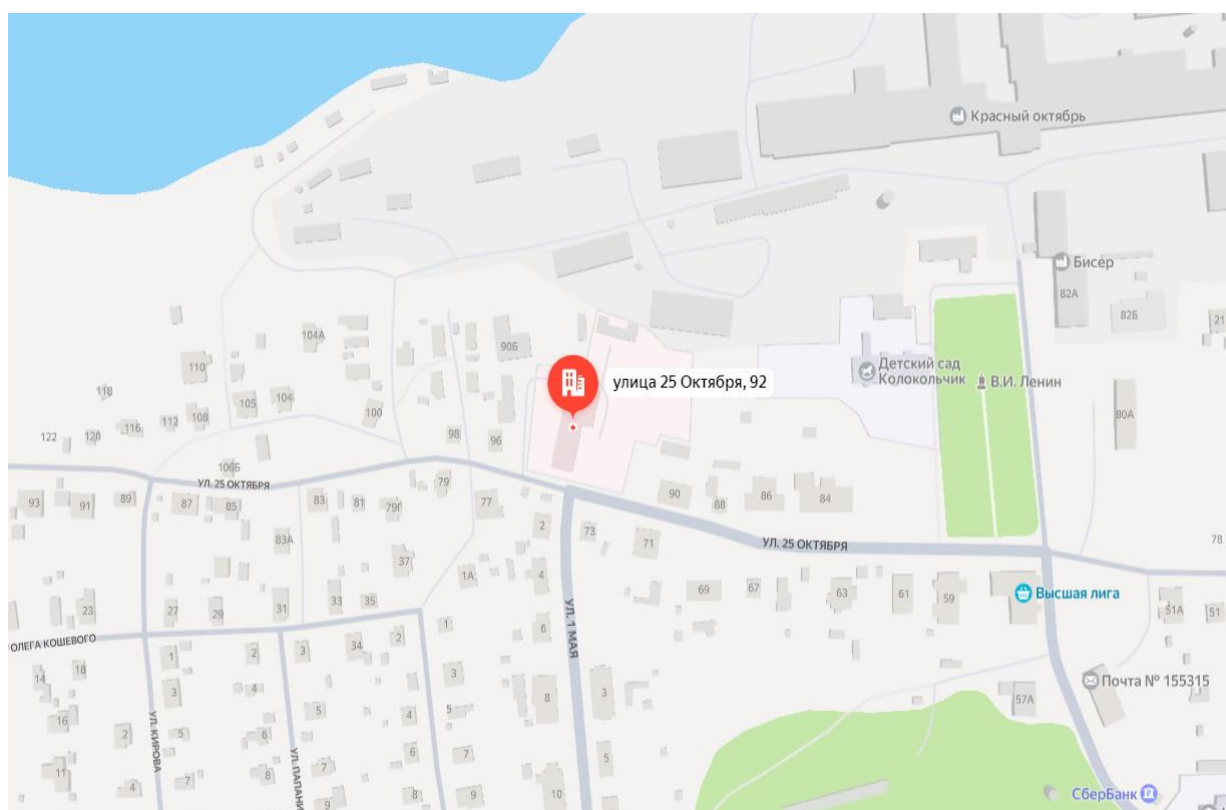


Рис.1 Месторасположение объекта оценки.

Таблица 8 . Описание местоположения объекта недвижимости

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.
Улица	25 Октября	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.

Наименование	Характеристика	Источник информации
Преобладающая застройка микрорайона и характеристика инфраструктуры	Преобладающая застройка – жилая	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути – заасфальтированы находятся в удовлетворительном состоянии. Подъезд к объекту оценки возможен в любое время года.	Визуальный осмотр
Экологические факторы управляемые	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	–

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

7.3.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Характеристики земельного участка представлены в следующей таблице:

Таблица 9. Общая характеристика земельного участка

Наименование	Величина, описание	Источник информации
Площадь участка	289 кв. м.	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623
Форма участка	Многоугольник	Визуальный осмотр
Кадастровый номер	37: 02:010103:519	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623
Местоположение объекта	Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623
Оцениваемое право	Бессрочное пользование	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2015 г №37-СС №629623

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, входящих в объект оценки.

Основные характеристики объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке и входящих в объект оценки, приведены в следующей таблице:

Таблица 10. Основные характеристики здания

Конструктивные элементы	Материал	Источник информации
Год постройки	1966	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.
Количество этажей в здании	1, подземная этажность-0	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.
Фундамент	Бетонный	Технический паспорт на нежилое здание от 10.11.2006 г.
Стены	Кирпичные	Визуальный осмотр
Общая площадь, кв. м.	159,6	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248
Кадастровый номер	37:02:010103:348	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248
Местоположение объекта	Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 31.01.2014 г №37-СС №422248

7.3.6. Сведения об устаревании и обесценивании

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»¹ с учетом фактического срока службы объекта оценки.

Год постройки здания 1966, фактический срок службы на дату оценки составляет 60 лет (2026-1966). Объект оценки имеет кирпичные стены, относится к классу конструктивных систем КС-1.

ОЦЕНЩИК.РУ

Оценщик.ру | Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы

Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства»

Для зданий и сооружений

Выберите класс здания:

Укажите возраст здания, в годах: | В интервале от 0 до 100 лет

Результат расчета физического износа по параметрам:
Возраст 60
Физический износ 45%

Тип: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь
Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь
Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина

Износ равен 45%.

7.3.7. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

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

- функциональное,
- внешнее (экономическое).

Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьёзных изменений. Вторая форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает её эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды могут подвергаться функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

Функциональное устаревание также может наблюдаться также в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

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

Внешнее (экономическое) устаревание

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание 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. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

Характеристика устаревания исследуемого нежилого здания

Устаревание, понимаемое как потеря стоимости имущества в связи с функциональным и внешним обесценением. Элементы отделки нежилого здания выполнены с применением материалов, актуальных для времени строительства объекта.

Экономические внешние факторы. Для исследуемого нежилого здания были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения исследуемого нежилого здания);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории исследуемого нежилого здания);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

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

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

8.4.8. 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) объекта недвижимости – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

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 недвижимости.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками, **объект оценки, по которому рассчитывается рыночная стоимость, может рассматриваться, в качестве нежилого здания производственного-складского назначения (гараж).**

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

8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О текущей ситуации в российской экономике за 2025 год.²

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке). По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года). 2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее¹ – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA. 3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году², что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA. 3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре. Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г. В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, 1 Индекс промышленного производства за 2024 год был уточнён на -0,5 п.п., предыдущая оценка +5,6% г/г. 2 Индекс производства обрабатывающей промышленности за 2024 год был уточнён на -0,7 п.п., предыдущая оценка +9,8% г/г. 2 в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре. 3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре. 3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г. 3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам

²

2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. 3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре. 4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA. 5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце. 6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре. По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г). 1 Индекс производства добывающей промышленности за 2024 год был уточнён на -0,1 п.п., предыдущая оценка -0,4% г/г. 2 Ретроспективные данные за 2024 год уточнены Росстатом, предыдущее значение за 2024 год +2,1% г/г. 3 7. По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре. При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году. 8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г). В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре. Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре. Платные услуги населению¹ за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре. 9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В ежемесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее. 10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре). В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно). 1 В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных динамика оборота платных услуг населению за ноябрь 2025 года была скорректирована на +0,1 п.п. вверх. 4 В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ - ДЕКАБРЬ 2025 Г³

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

Отмечен рост объема введенного жилья на 19,7%, объема производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий – на 3,3%, оборота розничной торговли – на 2,9%, объема платных услуг, оказанных населению области, – на 2,7% и оборота общественного питания – на 2,2%.

Объем отгруженной продукции в промышленности региона снизился на 0,5% и составил 403 млрд рублей. Позитивную динамику по темпам роста отгруженной продукции в промышленности продемонстрировали предприятия электроэнергетики и деятельности по обеспечению газом и паром (108,8%), водоснабжения, водоотведения, сбора и утилизации отходов (102,0%) и добычи полезных ископаемых (100,5%).

Индекс промышленного производства (ИПП) за январь - декабрь 2025 года составил 97,4%. Индексы производства по основным видам экономической деятельности составили: добыча полезных ископаемых – 92,7%; обрабатывающие производства – 95,7%; электроэнергетика и деятельность по обеспечению газом и паром – 105,7%; водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов – 103,7%.

Больше всего вырос индекс производства в отдельных секторах обрабатывающих производств: лекарственных средств и материалов – на 31,2%, напитков – на 13%, химических веществ и химических продуктов – на 3,3%, а также готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 1,8%.

Индексы производства в традиционных для региона отраслях составили: в производстве текстильных изделий – 98,8%, в производстве одежды – 102,8%.

В структуре обрабатывающих производств за январь - декабрь 2025 года наибольший удельный вес занимали: производство текстильных изделий и одежды – 49,1%, машиностроение – 23%, производство пищевых продуктов и напитков – 9%. Удельный вес этих отраслей составил 81,1% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) за январь - декабрь 2025 года вырос на 9,8% к январю – декабрю 2024 года. В декабре 2025 года по сравнению с ноябрем 2025 года ИПЦ составил 100,3%. Наибольший рост в декабре 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем 2025 года наблюдался на продовольственные товары - на 0,6% и на услуги – на 0,4%, на непродовольственную группу товаров цены подешевели на 0,1% по сравнению с предыдущим месяцем. В декабре 2025 года по сравнению с декабрем 2024 года цены выросли на 6,5%.

В структуре розничного товарооборота за январь – декабрь 2025 года преобладала доля продовольственных товаров – 51,3%, непродовольственные товары составили 48,7%.

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями за январь – декабрь 2025 года снизился в сопоставимых ценах на 1% по сравнению с 2024 годом, а оборот розничной торговли непродовольственными товарами увеличился на 7%.

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

На 19% снизился объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство».

Среднемесячная номинальная заработная плата за 11 месяцев 2025 года выросла на 15,5%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 104,9%.

По итогам 9 месяцев 2025 года объем инвестиций в основной капитал составил 42,2 млрд рублей, или 98,8% в сопоставимых ценах.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.01.2026 составил 0,2%.

³ <https://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>

Показатели	январь - декабрь 2025 года	в % к январю – декабрю 2024 года
Индекс промышленного производства, % в том числе:	-	97,4
добыча полезных ископаемых, %	-	92,7
обрабатывающие производства, %	-	95,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	105,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	103,7
Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м	550,9	119,7
Объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	53 978,4	81,0
Объём инвестиций в основной капитал (январь – сентябрь 2025 года), млн рублей	42 247,7	98,8
Объём производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн рублей	32 117,9	103,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	320 281,3	102,9
Объём платных услуг, оказанных населению области, млн рублей	78 595,3	102,7
Оборот общественного питания, млн рублей	10 751,9	102,2
Индекс потребительских цен (к январю – декабрю 2024 года), %		109,8
Индекс потребительских цен (к декабрю 2024 года), %		106,5
Среднемесячная заработная плата (январь - ноябрь 2025 года), рублей	55 053,1	115,5
Реальная заработная плата (январь - ноябрь 2025 года), %	-	104,9
Уровень безработицы к экономически активному населению на конец декабря, %	0,2	-

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

- 1) Отмечен рост объема введенного жилья на 19,7%, объема производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий – на 3,3%, оборота розничной торговли – на 2,9%, объема платных услуг, оказанных населению области, – на 2,7% и оборота общественного питания – на 2,2%
- 2) Индекс промышленного производства (ИПП) за январь - декабрь 2025 года составил 97,4%. Индексы производства по основным видам экономической деятельности составили: добыча полезных ископаемых – 92,7%; обрабатывающие производства – 95,7%; электро-

энергетика и деятельность по обеспечению газом и паром – 105,7%; водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов – 103,7%.

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

4) На 19% снизился объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство».

5) Индекс потребительских цен (ИПЦ) за январь - декабрь 2025 года вырос на 9,8% к январю – декабрю 2024 года. В декабре 2025 года по сравнению с ноябрем 2025 года ИПЦ составил 100,3%. Наибольший рост в декабре 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем 2025 года наблюдался на продовольственные товары - на 0,6% и на услуги – на 0,4%, на непродовольственную группу товаров цены подешевели на 0,1% по сравнению с предыдущим месяцем. В декабре 2025 года по сравнению с декабрем 2024 года цены выросли на 6,5%.

6) В структуре розничного товарооборота за январь – декабрь 2025 года преобладала доля продовольственных товаров – 51,3%, непродовольственные товары составили 48,7%.

7) Среднемесячная номинальная заработная плата за 11 месяцев 2025 года выросла на 15,5%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 104,9%.

8) Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.01.2026 составил 0,2%.

8.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ 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 во Владимирской 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 правительственных и административных учреждений;

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Таблица 11. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных 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, вещных 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.

С учётом проведённого анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости Ивановской области. Данное предположение подтверждается фактическим использованием объекта на дату осмотра.

Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости.

Обзор рынка основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе.

В нижеследующих таблицах собрана информация относительно предложений к продаже и сделках объектов капитального строительства. Первоначально необходимо проанализировать рынок купли-продажи объекта оценки за указанный период времени по всем его сегментам. Это необходимо для определения уровня и диапазонов цен в целом на рынке. Далее на основе полученных данных представлена информация относительно объектов недвижимости коммерческого назначения.

Таблица 12. Предложения о продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Назначение	Адрес	Источник информации
Здание	44,9	21.02.2026	303 071	6750	гараж	Ивановская обл., Вичуга, Широкий пер., 3	https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3196534356?
Здание	30	16.02.2026	150 000	5000	гараж	Ивановская обл., Вичуга, Ленинградская ул.	https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4514844557?
Здание	30	01.03.2026	200 000	6667	гараж	Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, Родники, пл. Ленина	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodnikovskiy_r_n_rodnikovskoye_gorodskoye_poseleniye_rodniki_pl_lenina/mesta/garazh_30_m_7710352216?
Здание	26	11.03.2026	400 000	15385	гараж	Ивановская обл., Вичуга, Большая Пролетарская ул.	https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_7544294913?
Здание	20	02.03.2026	250 000	12500	гараж	Ивановская обл., Вичуга, Бонячки	https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_7712004349?
Здание	37	20.02.2026	270 000	7297	гараж	Ивановская обл., г. Вичуга в районе ул. Покровского	https://rosndv.ru/vichuga/garazh-mashinomesto/kupit/garazh-gt30-m2-na-prodazhu-v-vichuge-1390268.html
Здание	24	20.02.2026	150 000	6250	гараж	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Наволокское городское поселение, Наволоки, Юбилейная ул., 12	https://www.avito.ru/navoloki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7837050072?

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Назначение	Адрес	Источник информации
Здание	38,74	11.03.2026	350 000	9035	гараж	Ивановская обл., Заволжский р-н, Заволжское городское поселение, Заволжск, Рабочая ул.	https://www.avito.ru/zavolzhsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4404507839?
Здание	1000	03.03.2026	2 900 000	2900	склад	Северная железная дорога, станция Заволжск	https://www.avito.ru/zavolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_m_780385687?
Здание	400	12.02.2026	4 500 000	11250	склад	Ивановская обл., Тейковский р-н, Большеключковское сельское поселение, с. Оболсуново, Заречная ул., 32	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4792035686?
Здание	400	04.02.2026	5 600 000	14000	склад	Ивановская обл., Лежневский р-н, Лежневское городское поселение, пос. Лежнево, промышленная зона СПК Назарьевское, с1	https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_400_m_1789734751?
Здание	559	27.01.2026	900 000	1610	склад	Ивановская область, Палехский район, Пановское с/пос, Жуково деревня	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/322322932/?
Здание	1432	03.03.2026	3 500 000	2444	склад	Ивановская область, Приволжский район, с. Ингарь, Хозяйственный корпус	https://ivanovo.domclick.ru/card/sale_warehouse_2068218285

Далее представлены общие результаты анализа рынка объектов недвижимости коммерческого назначения по Ивановской области в период до даты оценки.

Таблица 13. Анализ предложений о продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения

Показатели	Значение показателя
Количество наблюдений	13
Минимальная цена 1 кв. м, руб.	1610
Максимальная цена 1 кв. м, руб.	15385
Средняя цена 1 кв. м, руб.	7776
Медиана, в руб.	6750

В ходе анализа предложений объектов недвижимости производственно-складского назначения по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 13 наблюдений. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 7776 рублей.

Аренда недвижимости производственно-складского назначения

Рынок аренды помещений умеренно развит. Спросом в настоящее время пользуются небольшие помещения, пригодные для организации мелкого производства: автосервис, производство металлоконструкций, деревообрабатывающее производство, производство пищевой продукции, а также торговые помещения для розничной торговли.

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 по объектам свободного назначения.

Таблица 14. Данные по предложениям аренды объектов производственно-складского назначения

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Арендная плата, руб./кв.м. в мес.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Назначение	Адрес	Источник информации
Помещение	210	12.03.2026	31 500	150	склад	Ивановская обл., Вичуга, ул. Виноградовых, 10А	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_7938256712?
Помещение	350	11.03.2026	35 000	100	склад	Ивановская обл., г.о. Шуя	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_518600101?
Помещение	85	25.02.2026	15 300	180	склад	Ивановская обл., Кохма, Октябрьская ул., 39А	https://www.avito.ru/kohma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ot_85_m_do_1000m_3063014959?
Помещение	721,5	12.03.2026	102 400	142	склад	Ивановская обл., Тейково, ул. Буланова, 9	https://www.avito.ru/teyково/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_721.5_m_3534363511?
Помещение	29	07.03.2026	15 000	517	гараж	Ивановская обл., Кинешма, ул. Щорса	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_7669416367?
Помещение	25	27.02.2026	4 000	160	гараж	Ивановская обл., Кинешма, ул. Баха	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_1849224157?
Помещение	22	25.02.2026	7 000	318	гараж	Ивановская обл., Кинешма, ул. Сеченова	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_4701704873?
Помещение	30	24.02.2026	10 000	333	гараж	Ивановская обл., Кинешма,	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Арендная плата, руб./кв.м. в мес.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Назначение	Адрес	Источник информации
						Смолярная ул.	i_mashinomesta/garazh_30_m_7628628891?
Помещение	120	23.02.2026	45 000	375	гараж	Ивановская обл., Кинешма, ул. имени Губкина, 24	https://www.avito.ru/kineshma/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7869274336?
Количество наблюдений							9
Минимальная цена 1 кв. м, руб.							100
Максимальная цена 1 кв. м, руб.							517
Средняя цена 1 кв. м, руб.							253
Медианное значение цены 1 кв. м, руб.							180

В ходе анализа предложений об аренде объектов недвижимости производственно-складского назначения Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 9 наблюдений. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 253 руб./кв. м/мес.

Обзор рынка земельных участков

В начале 2026 года в Ивановской области продолжил развиваться рынок земельных участков. Основную долю предложения земельных участков Ивановской области составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Таблица 15. Данные о предложениях земельных участков

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м.	Категория земель	Адрес	Источник информации
Земельный участок	1500	04.03.2026	525 000	350	Земли промназначения	Ивановская обл., Ивановский р-н, Колянское сельское поселение, д. Дегтярево, Ольховая ул.	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznac_heniya_7828139634?
Земельный участок	100	04.03.2026	220 000	2200	Земли промназначения	Ивановская обл., Шуя, 2-я Дубковская ул., 72А	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot_promnaznacheniya_7933636798?
Земельный участок	3340	15.02.2026	1 100 000	329	Земли промназначения	Ивановская обл., Вичуга, Ульяновская ул., 9	https://www.avito.ru/vichuga/zemelnye_uchastki/uchastok_334_sot_promnaznac_heniya_7751169824?
Земельный участок	2000	14.02.2026	500 000	250	Земли промназначения	Ивановская область, Ивановский район, д. Ясуниха	https://ivanovo.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2068530986
Земельный участок	1740	09.03.2026	1 990 000	1144	Земли промназначения	Ивановская область, Гаврилов Посад, ул. Карла Маркса, 12	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/320737272/?
Земельный участок	10000	27.01.2026	15 000 000	1500	Земли промназначения	Ивановская область, Ивановский район, Богданихское	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/317443000/?

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м.	Категория земель	Адрес	Источник информации
						с/пос, Орьмово Малое деревня	
Земельный участок	2200	28.02.2026	4 000 000	1818	Земли промназначения	Ивановская область, Лежневский район, д. Увальево, трасса М-7	https://ivanovo.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2069868825
Земельный участок	4700	12.02.2026	7 500 000	1596	Земли промназначения	Ивановская обл., Кинешма, Подгорная ул., 2	https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot._promnaznacheniya_3116051717?
Земельный участок	2300	02.03.2026	11 000 000	4783	Земли промназначения	Ивановская обл., Ивановский муниципальный округ, д. Беляницы	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._promnaznacheniya_7987300304?
Земельный участок	3940	23.02.2026	8 000 000	2030	Земли промназначения	Ивановская обл., Вичуга, Большая Пролетарская ул., 4	https://www.avito.ru/vichuga/zemelnye_uchastki/uchastok_394_sot._promnaznacheniya_7987465860?
Земельный участок	1200	21.02.2026	3 200 000	2667	Земли промназначения	Ивановская обл., Лежневский р-н, Лежневское городское поселение, пос. Лежнево, Больничный пер.	https://www.avito.ru/lezhnovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_4644876074?

В следующей таблице представлен анализ предложений по продаже земельных участков.

Таблица 16. Анализ предложений по продаже земельных участков

Показатель	Значение показателя
Количество наблюдений	11
Минимальное значение, руб./1 кв. м	250
Максимальное значение, руб./1 кв. м	4783
Среднее значение, руб./1 кв. м	1697
Медианное значение цены 1 кв. м, руб.	1596

На основе имеющейся информации о предложениях с земельными участками можно сделать следующие выводы:

1. На рынке предлагаются земельные участки разных размеров.
2. Стоимость одного квадратного метра зависит от площади земельного участка. Объекты с меньшей площадью предлагаются к продаже по более высокой цене. Можно отметить обратную логарифмическую зависимость этих показателей.
3. В ходе анализа предложений земельных участков по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 11 наблюдений.
4. Наибольшее количество предложений, представленных на рынке в открытом доступе, находится в диапазоне от 250 до 4783 рублей за квадратный метр. Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет 1697 руб.

На основе имеющейся информации можно сделать следующие выводы:

1. В ходе анализа предложений объектов недвижимости производственно-складского назначения по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 13 наблюдений. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 7776 рублей.
2. В ходе анализа аренды объектов недвижимости помещений производственно-складского назначения по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 9 наблю-

дений. При этом среднее значение цены 1 квадратного метра недвижимости составляет 253 руб./кв. м/мес рублей.

3. В ходе анализа предложений земельных участков по Ивановской области в период до даты оценки было проанализировано 11 наблюдений.
4. Наибольшее количество предложений, представленных на рынке в открытом доступе, находится в диапазоне от 250 до 4783 рублей за квадратный метр. Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет 1697 руб.
5. Стоимость одного квадратного метра зависит от площади объекта недвижимости. Объекты с меньшей площадью предлагаются к продаже по более высокой цене.
6. На разброс цен предложений и аренды объектов коммерческого назначения обычно влияют следующие ценообразующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, инфраструктура, внутренняя отделка и физическое состояние здания, использование или назначение объекта, транспортная и пешеходная доступность.

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

Анализ и значение ценообразующих факторов основан на следующих материалах, размещенных в свободном открытом доступе.

Условия финансовых расчетов

Осуществление сделок купли-продажи может иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости, рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю, в каждом случае предоставляется индивидуально, поэтому и диапазоны корректировок определяются также индивидуально на основе инструментов инвестиционного анализа.

Условия продажи (чистота сделки)

Анализ условий продажи, или чистоты сделки, позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Величина корректировки может быть различна в каждом конкретном случае, в связи с чем, она должна быть рассчитана с помощью инструментов инвестиционного анализа индивидуально в каждом отдельном случае.

Местоположение объекта.

Местоположение (удаленность от центра города и областного центра) является важным фактором, влияющим на стоимость офисной недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот. При оценке производственных помещений наиболее важным фактором является местоположения объекта относительно **транспортных магистралей**, а не удаленности от центра города.

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.88-89.

Таблица 17. Скидки на местоположение объекта оценки

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к областному центру	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Областной центр	1	1	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86	0,76	0,92

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к областному центру	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78	0,65	0,86
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,63	0,49	0,69
Прочие населенные пункты	0,47	0,44	0,51	0,37	0,57
Удельная арендная ставка					
Областной центр	1	1	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86	0,75	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,78	0,64	0,86
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63	0,50	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51	0,38	0,58

Площадь объекта.

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.221-222.

Зависимость стоимости цен производственно-складского здания от площади выражено следующим уравнением:

$$y=1,9966*x^{-0,138}, \text{ где:}$$

y- коэффициент корректировки на площадь производственно-складского здания;
x – площадь производственно-складского здания, кв. м;

Зависимость стоимости аренды производственно-складского здания от площади выражено следующим уравнением:

$$y=1,5856*x^{-0,092}, \text{ где:}$$

y- коэффициент корректировки на площадь производственно-складского здания;
x – площадь производственно-складского здания, кв. м;

Для корректировки на площадь свободного земельного участка можно воспользоваться данными, отраженными в Справочнике оценщика недвижимости-2025 Часть 2. Земельные участки». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. стр. 182.

Таблица 18. Уравнение для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости(руб./кв.м) от площади (сот.)

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y=2,81*x^{-0,32}$	$y=3,22*x^{-0,37}$
Расширенный интервал		
$y=3,84*x^{-0,43}$		$y=2,29*x^{-0,25}$

Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Для корректировки времени предложения можно воспользоваться индексами цен КО-ИНВЕСТ, выпуск 122, опубликованные в январе 2023 год, с. 94.

Таблица 19. Индексы изменения цен на строительно-монтажные работы

Месяц, год	Фактические и прогнозные индексы к 01.01.1991 г,	Прирост цен, % в квартал
Март 22	152,163	0,618
Июнь 22	154,986	1,855
Сентябрь 22	157,010	1,306
Декабрь 22	158,983	1,257
Март 23	150,642	-5,247
Июнь 23	152,537	1,256
Сентябрь 23	154,456	1,258
Декабрь 23	156,399	1,258
Март 24	158,366	1,258
Июнь 24	160,358	1,258
Декабрь 24	164,417	1,258
Март 25	166,485	1,258
Июнь 25	168,579	1,258
Сентябрь 25	170,700	1,258
Декабрь 25	172,847	1,258

Значения прироста цен за период времени, в том числе, представленные в вышеприведенной таблице, рассчитаны по следующей формуле:

$$K_t = \left(\frac{I_1}{I_0} - 1 \right) \times 100\%, \quad (1)$$

Где K_t – значение прироста цен за период времени, %;

I_1 – индекс цен для объекта оценки;

I_0 – индекс цен для объекта аналога.

Факт сделки (уторговывание).

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

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.407-409.

Выбор конкретного этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом фактором ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

Таблица 20. Скидки на торг (объекты капитального строительства)

Показатель	Активный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Цены предложений объектов					
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	14,2%	16,2%	10,2%	20,2%
Арендные ставки объектов					
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	13,2%	15,0%	9,7%	18,5%

Обоснование корректировки на торг для земельного участка принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2025 Часть 2. Земельные участки». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначе-

ния объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. стр. 393.

Выбор конкретного этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом фактором ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

Таблица 21. Скидки на торг для земельного участка

Показатель	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под коммерческую застройку	11,6%	8,0%	15,2%

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.

Обоснование корректировки для земельного участка принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2025 Часть 2. Земельные участки». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.. стр.99,101.

Таблица 22. Скидки на передаваемые права

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		0,87	0,90	0,83	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90	0,83	0,94

Качество окружения.

Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

Использование или назначение объекта.

Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения в Ивановской области стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия.

Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объекта исследования. 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..

Физическое состояние объекта.

В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу). При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа.

Состояние внутренней отделки.

Состояние отделки внутренних помещений оказывает влияние на его стоимость.

Данный фактор используется при оценке объектов недвижимости для корректировки цен аналогов, если они находятся с отделкой или без нее, чем объект оценки.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.302.

Выбор конкретного этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом фактором ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

Таблица 23. Скидки на состояние внутренней отделки

Физическое состояние объекта		Аналог		
		Хорошее	Удовл.	Неудовл.
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,25	1,94
	Удовл.	0,80	1,00	1,55
	Неудовл.	0,51	0,64	1,00

Инженерные коммуникации

В состав важных ценообразующих факторов включена возможность подключения к инженерным коммуникациям, такие как электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация.

С точки зрения Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», здание и сооружение - это результат строительства, представляющий собой объемную (плоскостную или линейную) строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, системы инженерно-технического обеспечения и иные объекты (пункт 2 статьи 2 № 384-ФЗ). При этом под системой инженерно-технического обеспечения понимается одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности (подпункт 21 пункта 2 статьи 2 Закона N 384-ФЗ). Поэтому под объектом недвижимого имущества необходимо понимать единый конструктивный объект капитального строительства как совокупность указанных в пункте 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ объектов, функционально связанных со зданием (сооружением) так, что их перемещение без причинения несоизмеримого ущерба назначению объекта недвижимого имущества невозможно. Инженерные коммуникации связаны со зданием (выходят из здания), являются неотъемлемой частью функционирования здания в целом и не предназначены для выполнения определенных самостоятельных функций вне здания.

На основании вышесказанного, при разделении стоимости единого объекта недвижимости на стоимость незастроенного земельного участка и стоимость объектов капитального строительства учет коммуникаций и инженерных сетей, а также неотделимых улучшений согласно ФСО-7 должен быть разделен следующим образом: инженерные сети и коммуникации должны учитываться в стоимости объекта капитального строительства, а не в стоимости земельного участка. В свою очередь, возможность подключения к инженерным сетям и коммуникациям, наличие точек подключения по периметру относятся на стоимость незастроенного земельного участка.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.247.

Таблица 24. Корректировка на отопление

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,80	0,79	0,81

Транспортная и пешеходная доступность.

На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Потери на недогрузку.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.50.

Таблица 25. Потери на недогрузку

Показатель	активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,5%	17,2%	19,8%

Ставка капитализации.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.93.

Таблица 26. Ставка капитализации

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	8,0%

Операционные расходы.

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 имущества и налога на землю, страхование, расходы на замещение и т.д. Процент операционных расходов определялся согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 84.

Таблица 27. Операционные расходы

Показатель	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	25,0%	14,9%	35,1%

По результатам проведенного исследования можно сделать следующие выводы относительно рынка недвижимости Ивановской области:

Выводы:

1. На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают текущую рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
2. Рынок коммерческой недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
3. Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются финансовое состояние предприятий, доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, уровень занятости населения и величина доходов.

4. Предложение будет определяться, прежде всего, активностью девелоперских компаний, состоянием предприятий строительного сектора, земельной политикой государства и регионов, уровнем роста цен на строительные материалы и строительно-монтажные работы, налоговым давлением на сектор.
5. Рост цен на новые и вторичные объекты цены примерно одинаковый. Также необходимо отметить, что доля рыночной стоимости объекта капитального строительства в едином объекте недвижимости велика.
6. Главными ценообразующими факторами при продаже/аренде зданий коммерческого назначения являются: оживленность прилегающих улиц, уровень пешеходной и транспортной доступности, близость объекта к центру города близость, удобство и качество подъездных путей, возможность подключения к инженерным коммуникациям, время продажи/предложения, состояние внутренней отделки, наличие/отсутствие парковочных мест.

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

Таблица 28. 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 29. 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 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 Отчета при описании объекта оценки. Расхождений 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 сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено, п. 7 Отчета при описании объекта оценки. Согласно данным https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online представленных выше документов в отношении объекта капитального строительства ограничение (обременение) права – отсутствует.

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
		Согласно данным https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online и представленных выше документов в отношении земельного участка ограничение (обременение) права – отсутствует.
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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (пункт 1 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V»).

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:

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

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. 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 воспроизводство (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 воспроизводство (замещение) на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

9.2.1. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. Согласно п. 22. ФСО-7 «Оценка недвижимости» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

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

Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

К объектам недвижимости в рамках оценки их рыночной стоимости Оценщик счел возможным применить сравнительный подход.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку. Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости могут быть использованы следующие методы:

1. Метод валового рентного множителя. Используется валовый рентный множитель – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому имуществу с различным назначением.

Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различия в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

Преимущества метода заключаются в следующем: использование этого метода позволяет оценщику достаточно оперативно получить приближенную оценку стоимости объекта имущества, а также спрогнозировать в среднем доходность имущества того или другого вида; значение валового рентного множителя уже включает в себя различия сопоставимых объектов (для имущества, потребительская ценность которого меньше, меньше также и его рыночная стоимость и поступающие платежи), поэтому его величину не нужно корректировать в зависимости от различий оцениваемого и сопоставимых объектов.

2. Метод сравнения продаж/предложений. Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Обоснование выбора метода. Оценщиком было принято решение использовать метод **сравнения продаж/предложений**, поскольку рынок коммерческих объектов умеренно развит для того, чтобы подобрать для расчета сопоставимые аналоги.

Отказ от применения метода валового рентного множителя обоснован тем, что данный метод не учитывает такие параметры, как расходы на использование объекта и риски, связанные с этим использованием и дает достаточно приближенную оценку.

9.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Выбор объектов-аналогов

Для подбора объектов-аналогов для объекта оценки был произведен поиск предложений о продаже объектов производственно-складского назначения в городах Ивановской области. Согласно анализу рынка объекта оценки (раздел 8.3 отчета) на дату оценки к продаже предлагается умеренное количество объектов.

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

Результаты сравнительного анализа объектов-аналогов представим в виде следующей таблицы:

Таблица 30. Сравнительный анализ объектов-аналогов по всем элементам сравнения

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4514844557?	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7710352216?	https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinonomesta/garazh_30_m_3196534356?
Адрес объекта	Ивановская обл., Вичуга, Ленинградская ул.	Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, Родники, пл. Ленина	Ивановская обл., Вичуга, Широкий пер., 3
Общая площадь, кв. м.	30	30,00	44,9
Цена предложения, руб.	150000	200000	333071
Цена предложения, руб./кв. м.	5 000	6 667	6 750
Качество прав:			
- имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	собственность
- обременения (ограничения) имущественных прав	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- сервитуты	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка:			

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
- дата сделки / предложения	мар.26	мар.26	мар.26
- Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение:			
- район расположения	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
- качество окружения	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
- Транспортная доступность / подъездные пути	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.
Вид использования и (или) зонирование	Здание	Здание	Здание
Физические характеристики:			
- Этажность	Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности
- Общая площадь, кв. м.	30	30	44,9
- Конструктивные характеристики	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (кирпичные стены)
<i>Физическое состояние объекта и внутренняя отделка</i>	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
- Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Коммуникации присутствуют электричество	Коммуникации присутствуют электричество	Коммуникации присутствуют электричество
Экономические характеристики:			
- уровень операционных расходов	Типичные	Типичные	Типичные
- условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные
- состав арендаторов	Нет информации	Нет информации	Нет информации
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Коэффициент вариации по скорректированным ценам одного квадратного метра выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации по ценам выбранных объектов-аналогов составляет 16,08%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Обоснование введенных корректировок.

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.

Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов влияют на цену объекта оценки лишь в том случае, когда продавец предоставляет рассрочку платежа покупателю объекта. По всем объектам-аналогам, предлагаемым к продаже, информация о цене представлена на сайтах без отсрочки платежа. Поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи. 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 время предложения / сделку, 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 (больше срока экспозиции объекта на рынке).

В данном случае дата оценки – март 2026 года. Объекты-аналоги предлагаются к продаже после даты оценки. Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

- *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. Все объекты-аналоги предлагается к продаже, поэтому ко всем аналогам применим скидку. Величина корректировки на торг принимается в размере значения -15,2%.

Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.407.

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

- *корректировка на район расположения.* Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023, стр.88-89.

Таблица 31. Корректировка на местоположение

		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес		Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Вичуга, Ленинградская ул.	Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, Родники, пл. Ленина	Ивановская обл., Вичуга, Широкий пер., 3
Район расположения		Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Коэффициент		0,59	0,76	0,76	0,76
Корректировка, %	%		-22,37%	-22,37%	-22,37%

- *корректировка на качество окружения.* Оцениваемые помещения и объекты аналоги имеют одинаковое качество окружения – смешанную застройку. В ближайшем окружении помимо жилых домов расположены магазины и другие объекты социальной инфраструктуры. Корректировка не применялась.

- *корректировка на транспортную доступность.* Объект капитального строительства имеет хорошую транспортную доступность. Как и у объектов аналогов № 1,2,3. Корректировку к данным аналогам не применяем.

Корректировка на текущее использование. Стоимость объектов недвижимости зависит от назначения и использования объекта недвижимости. Объект оценки и аналоги имеют одинаковое использование (встроенные помещения), корректировка по данному элементу сравнения не применялась.

Корректировка на физические включает в себя исследование следующих аспектов:

- корректировку на площадь;
- корректировку на конструктивное исполнение;
- корректировку на техническое состояние конструктивных элементов;
- корректировку на состояние внутренней отделки;
- корректировку на состояние внутренних систем инженерного оборудования

- *корректировка на тип объекта.* Объект оценки является зданием, объекты аналоги являются зданиями, поэтому корректировку не применяем.

- *корректировка на площадь объекта.* Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь. Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта оценки отличается от площади объекта-аналога.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.стр.221

Зависимость стоимости производственно-складского здания от площади выражено следующим уравнением:

$$y=1,9966*x^{-0,138}, \text{ где:}$$

y- коэффициент корректировки на площадь земельного участка;

x – площадь земельного участка, кв. м;

Расчет корректировок представлен в следующей таблице:

Таблица 32. Корректировка на площадь для здания

Наименование объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта, кв.м	159,60	30	30	44,9
Расчетный коэффициент	0,99	1,21	1,21	1,15
Корректировка, %		21%	21%	15%
Корректировка, руб		695	926	686

- *корректировка на конструктивное исполнение*

Конструктивное исполнение сопоставимо. Корректировка 0%

- *корректировка на физическое состояние*

Корректировка на техническое состояние конструктивных элементов вносится если существуют различия в техническом состоянии конструктивных элементов объектов-аналогов и объекта оценки. Корректировка на техническое состояние не вводится, так как техническое состояние конструктивных элементов является сопоставимым.

- *корректировка на внутреннюю отделку*

Состояние отделки внутренних помещений оказывает влияние на его стоимость.

Данный фактор используется при оценке объектов недвижимости для корректировки цен аналогов, если они находятся с отделкой или без нее, чем объект оценки.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.стр.302

Таблица 33. Корректировка на внутреннюю отделку зданиям

		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Внутренняя отделка</i>		Неудовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Коэффициент		0,64	1	1	1
Корректировка, %	%		-36,0%	-36%	-36%

- *корректировка на системы инженерного оборудования.* Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.стр.247

Таблица 34. Корректировка на инженерные коммуникации здания

		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)		Отсутствует отопление	Отсутствует отопление	Отсутствует отопление	Отсутствует отопление
Коэффициент согласно справочника		0,80	0,80	0,80	0,80
Корректировка, %	%		0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на экономические характеристики включает в себя корректировку на уровень операционных расходов, состав арендаторов, условия аренды. Относительно объекта оценки и всех объектов-аналогов можно сказать, что уровень операционных расходов относительно данных помещений находится на уровне среднеотраслевых значений, значительных капитальных вложений не требуется. В тоже время, так как оценка ведется без учета обременений и ограничений, корректировка не производилась.

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

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:

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad (2)$$

где

n – количество аналогов;

K_i – искомый коэффициент i-го аналога;

S_i – сумма процентных корректировок i-го аналога, для которого производится расчет, %/100;

i = 1, ..., n.

Таблица 35. Расчет весовых коэффициентов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (S _i), %/100	79,48%	79,48%	73,80%
1/(1+S _i)	0,55717786	0,55717786	0,57536831
1/(1+S ₁) + 1/(1+S ₂) + ... + 1/(1+S _n)	1,689724		
Весовые коэффициенты, %	32,97449%	32,97449%	34,05102%

Таблица 36. Определение рыночной стоимости

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4514844557?	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7710352216?	https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3196534356?
Адрес объекта		Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Вичуга, Ленинградская ул.	Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, Родники, пл. Ленина	Ивановская обл., Вичуга, Широкий пер., 3
Общая площадь	кв. м.	159,60	30	30,00	44,9
Цена предложения, руб.	руб.		150000	200000	333071
Цена предложения,	руб.		5 000	6 667	7 418

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
руб./кв.м					
Корректировка на качество прав:					
<i>Имущественные права на земельный участок</i>		собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Коэффициент</i>		1	1	1,00	1,00
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 000	6 667	7 418
<i>Обременения (ограничения) имущественных прав</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 000	6 667	7 418
<i>Обременение объекта договорами аренды</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 000	6 667	7 418
<i>Сервитуты</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 000	6 667	7 418
Корректировка на условия финансирования:					
<i>Условия финансирования</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 000	6 667	7 418
Корректировка на условия продажи:					
<i>Условия продажи</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 000	6 667	7 418
Корректировка на условия рынка:					
<i>Дата предложения / сделки</i>		мар.26	мар.26	мар.26	мар.26
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 000	6 667	7 418
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-15,200%	-15,200%	-15,200%
Корректировка, руб.	руб.		-760	-1 013	-1 128
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 240	5 654	6 290
Корректировка на местоположение:					
Адрес		Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Вичуга, Ленинградская ул.	Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, Родники, пл. Лени-	Ивановская обл., Вичуга, Широкий пер., 3

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
				на	
<i>Район расположения</i>		Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
<i>Коэффициент согласно справочника</i>		0,59	0,76	0,76	0,76
Корректировка, %	%		-22,37%	-22,37%	-22,37%
Корректировка, руб.	руб.		-948	-1 265	-1 407
Скорректированная цена, руб.	руб.		3 292	4 389	4 883
<i>Качество окружения</i>		Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		3 292	4 389	4 883
<i>Транспортная доступность / подъездные пути</i>		Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		3 292	4 389	4 883
Корректировка на использования (зонирования):					
Текущее использование		Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		3 292	4 389	4 883
Корректировка на физические характеристики:					
<i>Площадь</i>	кв.м.	159,60	30	30	44,9
<i>Коэффициент согласно справочника</i>		0,99	1,21	1,21	1,15
Корректировка, %	%		21%	21%	15%
Корректировка, руб.	руб.		695	926	754
Скорректированная цена, руб.	руб.		3 986	5 315	5 637
<i>Конструктивные характеристики</i>		Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми
Корректировка, %	%		0,0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		3 986	5 315	5 637
<i>Физическое состояние объекта</i>		Объект находится в неудовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		3 986	5 315	5 637
<i>Внутренняя отделка объекта</i>		Неудовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Коэффициент		1	1	1	1

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент		0,64	1	1	1
Корректировка, %	%		-36,0%	-36%	-36%
Корректировка, руб.	руб.		-1 435	-1 914	-2 029
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 551	3 402	3 608
<i>Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)</i>		Отсутствует отопление	Отсутствует отопление	Отсутствует отопление	Отсутствует отопление
Корректировка, %	%		0,0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 551	3 402	3 608
Корректировка на экономические характеристики:					
<i>Уровень операционных расходов</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 551	3 402	3 608
<i>Условия аренды:</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 551	3 402	3 608
<i>Состав арендаторов:</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		2 551	3 402	3 608
Сумма корректировок по модулю			3 078,28	4 104,57	4 190,08
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (S _i), %/100	%		79,48%	79,48%	73,80%
1/(1+S _i)	руб.		0,55717786	0,55717786	0,57536831
Весовые коэффициенты	%		32,97449%	32,97449%	34,05102%
Вклад в стоимость	руб.		841	1 122	1 228
Среднее значение (цена 1 кв. м)	руб.	3 191,00			
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	509 284			

По всем объектам-аналогам общая величина корректировок без учета корректировок на торг не превышает 30 %, что подтверждает корректность выбранных объектов-аналогов.

Коэффициент вариации по скорректированным ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Расчет коэффициента вариации представлен далее.

Коэффициент вариации был рассчитан по следующей формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}}{\bar{x}} \times 100\%, \quad (3)$$

Где V – коэффициент вариации, %

n – объем выборки,

x_i – i -ый элемент выборки,

\bar{x} – среднее арифметическое выборки.

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов составляет 14,96%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Расчетная величина стоимости гаража, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер: 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92, рассчитанная сравнительным методом, по состоянию на дату оценки составляет:

509 284 (ПЯТЬСОТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ДВЕСТИ ВОСЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ) РУБЛЯ.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Выбор объектов-аналогов

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже земельных участков в Ивановской области. Согласно анализу рынка объекта оценки, на дату оценки к продаже предлагается умеренное количество аналогичных объектов.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения

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

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

В данном случае все объекты аналоги, так же, как и объект оценки, относятся к категории земельных участков, предназначенных под жилую застройку, имеют сопоставимую площадь, расположены в Ивановской области.

Результаты сравнительного анализа представим в виде следующей таблицы:

Результаты сравнительного анализа представим в виде следующей таблицы:

Таблица 37. Описание объектов-аналогов

Элементы сравнения	Участок 1	Участок 2	Участок 3
Источник информации	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_7828139634?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OjI1RHRxY0lhY043YnRyYakdlIjt9n5fZ_Z8aaaa	https://www.avito.ru/vichuga/zemelnye_uchastki/uchastok_334_sot_promnaznacheniya_7751169824?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OjI1RHRxY0lhY043YnRyYakdlIjt9n5fZ_z8AAAA	https://ivanovo.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2068530986
Месторасположение (зонирование)	Ивановская обл., Ивановский р-н, Колянов-	Ивановская обл., Вичуга, Ульяновская ул., 9	Ивановская область, Ивановский район, д.

Элементы сравнения	Участок 1	Участок 2	Участок 3
	ское сельское поселение, д. Дегтярево, Ольховая ул.		Ясюниха
Площадь земельного участка, кв. м.	1500	3340	2000
Стоимость земельного участка, руб.	525 000,00	1 100 000,00	500 000,00
Цена продажи 1 кв. м. участка в рублях	350	329	250
Дата предложения	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026
Имущественные права	Собственность	Собственность	Аренда сроком на 49 лет
Наличие строений на участке	Оценивается как свободный от капитальных строений	Оценивается как свободный от капитальных строений	Есть строение
Разрешенное использование	Для размещения производственных зданий	Для размещения производственных зданий	Для размещения производственных зданий
Топография земельного участка	Местность ровная, не болотистая	Местность ровная, не болотистая	Местность ровная, не болотистая
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ

Выбор единиц сравнения

В качестве основной размерной характеристики земельных участков в кадастровых паспортах и свидетельствах о государственной регистрации прав собственности применяется в качестве единиц измерения 1 м² площади земельного участка.

Учитывая изложенное выше, в качестве единицы сравнения для определения стоимости земельного участка, входящего в объект оценки, в рамках сравнительного подхода принимается цена 1 м² площади земельного участка, так как данный показатель является основным количественным параметром для разноразмерных по площади земельных участков.

Обоснование введенных корректировок.

Корректировка на наличие строений на участке. Земельный участок оценивается как свободный от капитальных строений, как и объекты аналоги №1,2. Корректировка не применяется к данным аналогам.

У объекта аналога № 3 присутствует строение на участке, коэффициент корректировки равен 0,91. Применяем корректировку к данному аналогу в размере $(1/0,91)-1*100\% = 9,89\%$. Обоснование корректировки принято согласно исследованиям, представленным на сайте Стат Риэлт⁴

Корректировка на качество прав. Полнота 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. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. 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. Объект оценки находится в собственности. Объекты аналоги № 1,2,3 в собственности. Корректировку не применяем.

Корректировку применяем согласно данным объекта можно воспользоваться согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2025 Часть 2. Земельные участки. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер., стр. 99.

У объекта оценки земельный участок в собственности, как и объекты аналоги № 1,2. Корректировку не применяем.

Объект аналог № 3 находится в долгосрочной аренде, коэффициент корректировки равен 0,88. Применяем корректировку к данному аналогу в размере $(1/0,88)-1*100\% = 13,64\%$.

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4059-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-01-2026-goda>

Корректировка на условия рынка. Корректировка на условия рынка включает в себя корректировку время предложения / сделку, корректировку на торг.

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 на уровне среднего значения – 11,6%, что соответствует середине интервала, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2025 Часть 2. Земельные участки. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия». – Приволжский центр методического и информационно-обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер., стр. 393.

Корректировка на время предложения. Дата оценки – март 2026 года. Объекты-аналоги предлагаются до даты оценки. Разница между датой продажи объектов-аналогов и датой оценки не превышает двух месяцев (при сроке экспозиции на рынке имущества такого плана ориентировочно четырех месяцев). Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

Корректировка по текущему использованию (зонированию). Объект оценки относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения производственных зданий, аналоги относятся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения производственных зданий. Корректировка по данному элементу сравнения не применяем

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2025 Часть 2. Земельные участки. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер.

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

Корректировка на район расположения для земельных участков.

Корректировка на район расположения принимается в соответствии со справочником оценщика недвижимости-2025 Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер., стр. 79.

Таблица 38. Корректировка на местоположение

		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес		Ивановская область, Вичужский район, п.Каменка, ул. 25 Октября , д.92	Ивановская обл., Ивановский р-н, Коляновское сельское поселение, д. Дегтярево, Ольховая ул.	Ивановская обл., Вичуга, Ульяновская ул., 9	Ивановская область, Ивановский район, д. Ясюниха
Район расположения		прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры сельскохозйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Коэффициент		0,52	0,84	0,62	0,84
Корректировка, %	%		-38,10%	-16,13%	-38,10%

Корректировка на качество окружения. Оцениваемый объект и объекты аналоги имеют одинаковое качество окружения – жилая застройка. Корректировка не производилась.

Корректировка на транспортную доступность. Оцениваемый объект и объекты аналоги имеют удовлетворительную транспортную доступность. Подъездные пути к участку грунтовые, находятся в хорошем состоянии и ведут непосредственно к объекту оценки. Корректировка не применяется.

Корректировка на физические характеристики включает в себя корректировку на площадь, топологи и наличие инженерных коммуникаций.

- *корректировка на площадь объекта.* Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. В п. 9.4 было приведено обоснование величины корректировки на площадь земельного участка. Корректировку на площадь применяем согласно данным объекта можно воспользоваться согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2025 Часть 2. Земельные участки. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.». – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфер. стр.182

Зависимость стоимости земельных участков от площади выражено следующим уравнением:

$$y = 2,81 \times X^{-0,32}, \text{ где:}$$

y- коэффициент корректировки на площадь земельного участка;

x – площадь земельного участка, кв. м;

Расчет корректировок представлен в следующей таблице:

Таблица 39. Корректировка на площадь для земельного участка

Наименование объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта, кв.м	289,0	1 500,0	3 340,0	2 000,0
Расчетный коэффициент	0,46	0,27	0,21	0,25
Корректировка, %		69,38%	118,83%	85,71%
Корректировка, руб		133	290	145

- *корректировка на наличие систем инженерных коммуникаций.* Инженерные коммуникации и внутриплощадочные сети являются улучшениями земельного участка, они являются неотъемлемой частью функционирования здания в целом и не предназначены для выполнения определенных самостоятельных функций вне здания. Собственник не предполагает самостоятельную эксплуатацию инженерных коммуникаций без здания. То есть данные инженерные коммуникации возводятся (приобретаются) собственником только с целью эксплуатации самого здания (их эксплуатирование непосредственно связано с эксплуатацией самого здания). Поэтому инженерные коммуникации учитываются в составе объектов капитального строительства.

При разделении стоимости единого объекта недвижимости на стоимость незастроенного земельного участка и стоимость объектов капитального строительства учет коммуникаций и инженерных сетей, а также неотделимых улучшений согласно ФСО-7 должен быть разделен следующим образом:

1. Возможность подключения к инженерным сетям и коммуникациям относится на стоимость незастроенного земельного участка.
2. Стоимость внешних и внутренних инженерных сетей, и коммуникаций от границы балансовой принадлежности до внутренней разводки, стоимость локальных инженерных систем учитывается в стоимости объектов капитального строительства.

В рамках настоящего отчета, для объектов-аналогов данный фактор рассматривается только как возможность подключения к коммуникациям, наличие точек подключения к коммуникациям по периметру участков. Сами инженерные коммуникации входят в стоимость улучшений и в расчет рыночной стоимости незастроенного участка не входят.

На участках-аналогах, согласно визуальному осмотру, есть возможность подключения к инженерным коммуникациям, которые проходят по границе участка, в частности к сетям электроснабжения. Объект оценки находится в п.Каменка.

Согласно визуальному осмотру, по всем улицам, на которых расположены объекты-аналоги, проходят наземные линии электропередач. На улицах расположены жилые и нежилые здания, которые уже подключены к инженерным коммуникациям. Таким образом, корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как у всех объектов-аналогов имеется возможность подключения к аналогичным инженерным коммуникациям.

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:

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad (4)$$

где:

n – количество аналогов;

K_i – искомый коэффициент i-го аналога;

S_i – сумма процентных корректировок i-го аналога, для которого производится расчет, %/100;

$i = 1, \dots, n$.

Таблица 40. Расчет весовых коэффициентов для земельного участка

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (S_i), %/100	107%	135%	137%
$1/(1+S_i)$	0,482	0,426	0,421
$1/(1+S_1) + 1/(1+S_2) + \dots + 1/(1+S_n)$	1,328738		
Весовые коэффициенты, %	36,27392%	32,03053%	31,69555%

Таблица 41. Определение рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. изм.	Исследуемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_7828139634?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMDYToYOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjJlRHRxY0lhY043YnRYakdlIjt9n5fZ_Z8aaaa	https://www.avito.ru/vichuga/zemelnye_uchastki/uchastok_334_sot_promnaznacheniya_7751169824?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMDYToYOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjJlRHRxY0lhY043YnRYakdlIjt9n5fZ_z8AAAАА	https://ivanovo.domclick.ru/car/d/sale_commercial_land_2068530986
Адрес объекта		Ивановская область, Вичужский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Ивановский р-н, Коляновское сельское поселение, д. Дегтярево, Ольховая ул.	Ивановская обл., Вичуга, Ульяновская ул., 9	Ивановская область, Ивановский район, д. Ясюниха
Общая площадь, кв. м.	кв. м.	289	1500	3340	2000
Цена, руб.	руб.		525 000,00	1 100 000,00	500 000,00
Цена, руб./кв. м.	руб.		350	329	250
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Сегмент рынка		для предпринимательства	для размещения производственных зданий	для размещения производственных зданий	для размещения производственных зданий
Корректировка на наличие строений на участке:					
Наличие строений на участке		Оценивается как свободный от капитальных строений	Оценивается как свободный от капитальных строений	Оценивается как свободный от капитальных строений	Есть строение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	9,89%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	24,72
Скорректированная цена предложения, руб.	руб.		350,00	329,00	275,00
Корректировка на качество прав:					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Исследуемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда
Коэффициент корректировки	к-т	1,00	1,00	1,00	0,88
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	13,64%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	34,09
Скорректированная цена, руб.	руб.		350,00	329,00	309,00
<i>Обременения (ограничения) имущественных прав</i>					
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		350,00	329,00	309,00
<i>Обременение объекта договорами аренды</i>			Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		350,00	329,00	309,00
Корректировка на условия финансирования:					
<i>Условия финансирования</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		350,00	329,00	309,00
Корректировка на условия продажи:					
<i>Условия продажи</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		350,00	329,00	309,00
Корректировка на условия рынка:					
<i>Дата предложения / сделки</i>		Мар.26	Фев.26	Фев.26	Фев.26
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		350,00	329,00	309,00
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-11,60%	-11,60%	-11,60%
Корректировка, руб.	руб.		-41,00	-38,00	-36,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		309,00	291,00	273,00
Корректировка на вид использования и (или) зонирование:					
<i>Текущее использование (сегмент рынка)</i>		для размещения производственных зданий	для размещения производственных зданий	для размещения производственных зданий	для размещения производственных зданий
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		309,00	291,00	273,00
Корректировка на местоположение:					
<i>Район расположения</i>		прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Коэффициент по местоположению</i>		0,52	0,84	0,62	0,84
Корректировка, %	%		-38,10%	-16,13%	-38,10%
Корректировка, руб.	руб.		-117,71	-46,94	-104,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		191,00	244,00	169,00
<i>Качество окружения</i>		Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		191,00	244,00	169,00
<i>Транспортная доступность / подъездные</i>		Свободный	Свободный	Свободный	Свободный

Элементы сравнения	Ед. изм.	Исследуемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>пути</i>		доступ	доступ	доступ	доступ
Корректировка, %	%	1	1	1	1
Корректировка, руб.	руб.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
			191,00	244,00	169,00
Корректировка на физические характеристики:					
<i>Площадь объекта</i>	кв. м.	289,0	1 500,0	3 340,0	2 000,0
Коэффициент корректировки	к-т	0,46	0,27	0,21	0,25
Корректировка, %	%		69,38%	118,83%	85,71%
Корректировка, руб.	руб.		133	290	145
Скорректированная цена, руб.	руб.		324,00	534,00	314,00
<i>Топология земельного участка</i>		местность ровная, не болотистая	местность ровная, не болотистая	местность ровная, не болотистая	местность ровная, не болотистая
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		324,00	534,00	314,00
<i>Инженерные коммуникации</i>			Имеется возможность подключения к сетям электро-снабжения, канализации, водоснабжения	Имеется возможность подключения к сетям электро-снабжения, канализации, водоснабжения	Имеется возможность подключения к сетям электро-снабжения, канализации, водоснабжения
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		324,00	534,00	314,00
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	руб.		324,00	534,00	314,00
Сумма корректировок по модулю	руб.		250,23	336,89	282,95
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	%		107%	135%	137%
Весовые коэффициенты	%		36,27392%	32,03053%	31,69555%
Вклад в стоимость	руб.		118,00	171,00	100,00
Среднее значение (цена 1 кв. м)	руб.	389,00			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	112 421			

По всем объектам-аналогам общая величина корректировок без учета корректировок на торг не превышает 30 %, что подтверждает корректность выбранных объектов-аналогов.

Коэффициент вариации по скорректированным ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Расчет коэффициента вариации представлен далее.

Коэффициент вариации был рассчитан по следующей формуле:

$$V = \sqrt{\frac{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{\bar{x}}} \times 100\%, \quad (5)$$

Где V – коэффициент вариации, %

n – объем выборки,

x_i – i -ый элемент выборки,

\bar{x} – среднее арифметическое выборки.

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра земельных участков выбранных объектов-аналогов составляет 31,80%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Расчетная величина стоимости земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер: 37:02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет:

112 421 (СТО ДВЕНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ДВАДЦАТЬ ОДИН) РУБЛЬ, НДС НЕ ОБЛАГАЕТСЯ

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 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	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	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: <ul style="list-style-type: none"> • 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	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.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ

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

Ставку капитализации принимаем равной 11,6% согласно Справочника оценщика недвижимости-2023. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2023 стр.29, стр. 63.

Расчет величины регулярного денежного потока

Для определения уровня доходности, обеспечиваемого объектами капитального строительства, произведем расчет потенциальной величины арендной платы за здания, расположенные на земельном участке, являющемся объектом оценки.

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 риэлторов, оценщиков о величине и изменениях арендных ставок по аналогичным объектам.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S \quad (6)$$

A – ставка арендной платы (годовая, месячная);

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

Определим величину арендопригодной площади, а также распределим ее на типы помещений (торговая, офисная, производственно-складская и т.д.). Источником информации является технический паспорт (экспликация помещений), а также сопоставление данных паспорта с фактическим состоянием и использованием помещений (во время осмотра оценщиком объекта оценки).

Оцениваемая арендопригодная площадь составляет- $159,6 \times 0,93 = 148,428$ кв.м.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

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 риэлторов, оценщиков о величине и изменениях арендных ставок по аналогичным объектам.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S \quad (7)$$

A – ставка арендной платы (годовая, месячная);

S – арендопригодная площадь.

- Исполнитель определил единицу сравнения – ставка аренды 1 кв. м. в месяц общей площади объекта.

Определение величины арендной платы

Определение арендной ставки определим методом сравнения продаж. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнения их с оцениваемыми и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемыми. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

Выбор объектов-аналогов

Для подбора объектов-аналогов для объекта оценки был произведен поиск предложений аренды объектов недвижимости в Ивановской области. Согласно анализу рынка объекта оценки (раздел 9.3 отчета) на дату оценки к аренде предлагается умеренное количество объектов аналогов.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

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

Данные об объектах-аналогах для объекта оценки приведены в следующей таблице:

Таблица 42. Описание объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_7938256712?	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_5186001012	https://www.avito.ru/kohma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ot_85m_do_1000m_3063014959?
Адрес объекта	Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Вичуга, ул. Виноградовых, 10А	Ивановская обл., г.о. Шуя	Ивановская обл., Кохма, Октябрьская ул., 39А

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м.	159,60	210	350	85
Ставка арендной платы, руб./кв.м./мес. с учетом НДС		150	100	100
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
Сервитуты	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Способ платежа	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж
Коммунальные расходы	Без учета коммунальных расходов	Арендная ставка не включает коммунальные расходы		
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	мар.26	мар.26	мар.26	мар.26
Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение	Предложение	Предложение
Район расположения	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Качество окружения	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Транспортная доступность / подъездные пути	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность
Текущее использование	здание	здание	здание	здание
Этажность / тип входа	Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности	Без учета этажности
Конструктивные характеристики	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми
Физическое состояние объекта	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии
Внутренняя отделка объекта	Объект находится в неудовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии
Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Отсутствует отопление	Коммуникации присутствуют	Коммуникации присутствуют	Отсутствует отопление
Уровень операционных расходов	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Определение единицы сравнения

Типичным для рынка аренды зданий (нежилых помещений) удельным показателем является величина арендной платы, отнесенная к единице площади. В дальнейших анализах и расчетах исполь-

зуется 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

Корректировка включает в себя:

- корректировку по способу платежа,
- корректировка на величину коммунальных расходов.

Корректировка по способу платежа

Корректировка по способу платежа, поскольку у единого объекта недвижимости и объектов-аналогов способы платежа аналогичные.

Корректировка на величину коммунальных расходов

Корректировка на величину коммунальных расходов не производится, поскольку для целей оценки определяем арендную ставку без учета коммунальных расходов, а у объектов-аналогов не все расходы включены в арендную ставку.

Корректировка на условия продажи (аренды)

Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, условия продажи – типичные. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия рынка.

Корректировка на условия рынка включает в себя:

- корректировку время предложения / сделку;
- 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 (больше срока экспозиции объекта на рынке).

В данном случае дата оценки – март 2026 года. Объекты-аналоги предлагаются к продаже после даты оценки. Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки

- *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 на уровне среднего значения из активного рынка для объектов недвижимости производственно-складского назначения в размере среднего значения -14,1 %.

Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.395

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

- *корректировка на район расположения* Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023. стр.89

Таблица 43. Корректировка на местоположение

		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес		Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Район расположения		0,6	0,75	0,75	0,84
Коэффициент			-20,00%	-20,00%	-28,57%
Корректировка, %	%		-26	-17	-25

- *корректировка на качество окружения.* Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое качество окружения – смешанную застройку. В ближайшем окружении помимо жилых домов расположены магазины и другие объекты социальной инфраструктуры. Корректировка не применялась.

- *корректировка на транспортную доступность.* Объект оценки и объекты аналоги имеют удовлетворительную транспортную доступность. Дороги рядом со всеми объектами-аналогами заасфальтированы и находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка на транспортную доступность не применялась.

Корректировка на текущее использование.

Стоимость объектов недвижимости зависит от назначения и использования объекта недвижимости. Объект недвижимости относится к объектам производственно-складского назначения. Все объекты-аналоги имеют схожее назначение, поэтому корректировка не применяется.

Корректировка на физические характеристики

включает в себя корректировку

-площадь,

-конструктивные характеристики,

- физическое состояние объекта и внутренняя отделка,

-состояние инженерных коммуникаций.

- *корректировка на тип объекта.* Объект оценки является здание, объекты аналоги являются зданиями, поэтому корректировку не применяем.

- *корректировка на площадь объекта.* Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь. Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта оценки отличается от площади объекта-аналога.

Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лей-

фера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023 г. стр.222.

Зависимость стоимости производственно-складских зданий от площади выражено следующим уравнением:

$$y=1,5856*x^{-0,092}, \text{ где:}$$

y- коэффициент корректировки на площадь производственно-складского здания;

x – площадь производственно-складского здания, кв. м;

Расчет корректировок представлен в следующей таблице:

Таблица 44. Корректировка на площадь

Наименование объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта, кв.м	159,6	210	350	85
Расчетный коэффициент	0,99	0,97	0,92	1,05
Корректировка, %		-3%	-8%	5%
Корректировка, руб		-3	-5	3

- *корректировка на конструктивное исполнение*

Конструктивное исполнение сопоставимо. Корректировка 0%

- *корректировка на физическое состояние*

Корректировка на техническое состояние конструктивных элементов вносится если существуют различия в техническом состоянии конструктивных элементов объектов-аналогов и объекта оценки. Корректировка на техническое состояние не вводится, так как техническое состояние конструктивных элементов является сопоставимым.

- *корректировка на внутреннюю отделку*

Состояние отделки внутренних помещений оказывает влияние на его стоимость.

Данный фактор используется при оценке объектов недвижимости для корректировки цен аналогов, если они находятся с отделкой или без нее, чем объект оценки.

Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.стр.302

Таблица 45. Корректировка на состояние

		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>внутренняя отделка</i>		Неудовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Коэффициент		0,64	1	1	1
Корректировка, %	%		-36%	-36%	-36%

- *корректировка на системы инженерного оборудования.* Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023.стр.247

Оцениваемый объект не имеет отопления, как объект аналог №3, коэффициент корректировки равен 0,8. Корректировку к данному аналогу не применяем. Аналоги №1,2 имеют работоспособные инженерные коммуникации, не требующие замены, коэффициент корректировки равен 1,0. Применяем корректировку к данным аналогам в размере $(0,8/1)-1*100\% = -20\%$.

Корректировка на экономические характеристики включает в себя корректировку на уровень операционных расходов. 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.

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:

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad (8)$$

где

n – количество аналогов;

K_i – искомый коэффициент i-го аналога;

S_i – сумма процентных корректировок i-го аналога, для которого производится расчет, %/100;

$i = 1, \dots, n$.

Таблица 46. Расчет весовых коэффициентов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (S_i), %/100	59,05%	63,50%	69,93%
$1/(1+S_i)$	0,62873456	0,61161892	0,58846314
$1/(1+S_1) + 1/(1+S_2) + \dots + 1/(1+S_n)$	1,828817		
Весовые коэффициенты, %	34,37931%	33,44343%	32,17726%

Расчет величины арендной платы для объекта оценки сравнительным подходом представлен в следующей таблице:

Таблица 47. Расчет арендной ставки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед.измерения	Объект недвижимости	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_7938256712?	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_518600101?	https://www.avito.ru/kohma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ot_85m_do_1000m_3063014959?
Адрес объекта		Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Вичуга, ул. Виноградовых, 10А	Ивановская обл., г.о. Шуя	Ивановская обл., Кохма, Октябрьская ул., 39А
Площадь, кв.м		159,60	210	350	85
Цена предложения, руб./кв.м./мес.			150	100	100
Корректировка на качество прав:					
<i>Качество прав</i>		Аренда от собственника, наличие стандартных сервитутов, регистрация договора, прочие обременения не выявлены			
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		150	100	100
<i>Обременения (ограничения) имущественных прав</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		150	100	100
<i>Сервитуты</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		150	100	100
Корректировка на условия финан-					

сирования:					
<i>Способ платежа</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		150	100	100
<i>Коммунальные расходы</i>		Без учета коммунальных расходов	Арендная ставка без учета коммунальных расходов		
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		150	100	100
Корректировка на условия продажи:					
<i>Условия продажи</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		150	100	100
Корректировка на условия рынка:					
<i>Дата предложения / сделки</i>		мар.26	мар.26	мар.26	мар.26
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		150	100	100
Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-13,8%	-13,8%	-13,8%
Корректировка, руб.	руб.		-21	-14	-14
Скорректированная цена, руб.	руб.		129	86	86
Корректировка на местоположение:		Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	Ивановская обл., Вичуга, ул. Виноградовых, 10А	Ивановская обл., г.о. Шуя	Ивановская обл., Кохма, Октябрьская ул., 39А
Район расположения		Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Коэффициент</i>		0,6	0,75	0,75	0,84
Корректировка, %	%		-20,00%	-20,00%	-28,57%
Корректировка, руб.	руб.		-26	-17	-25
Скорректированная цена, руб.	руб.		103	69	62
<i>Качество окружения</i>		Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		103	69	62
<i>Транспортная доступность / подъездные пути</i>		Удовлетворительная транспортная доступность, внутри квартала	Удовлетворительная транспортная доступность, внутри квартала	Удовлетворительная транспортная доступность, внутри квартала	Удовлетворительная транспортная доступность, внутри квартала
<i>Коэффициент</i>		0,9	0,9	0,9	0,9
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		103	69	62
Корректировка на использование:		Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		103	69	62
Корректировка на физические ха-					

рактистические:					
<i>Площадь</i>	кв.м.	159,6	210	350	85
<i>Коэффициент</i>		0,99	0,97	0,92	1,05
Корректировка, %	%		-3%	-8%	5%
Корректировка, руб.	руб.		-3	-5	3
Скорректированная цена, руб.	руб.		100	64	65
<i>Конструктивные характеристики</i>		Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (кирпичные стены)	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми (кирпичные стены)
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		100	64	65
<i>Физическое состояние объекта</i>		Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		100	64	65
<i>Внутренняя отделка объекта</i>		Неудовлетворительное состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Корректировка, %	%		-36%	-36%	-36%
Корректировка, руб.	руб.		-36	-23	-23
Скорректированная цена, руб.	руб.		64	41	41
<i>Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)</i>		Системы инженерного оборудования, отсутствует отопление	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования, отсутствует отопление
Корректировка, %	%		-20%	-20%	0%
Корректировка, руб.	руб.		-13	-8	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		51	33	41
Корректировка на экономические характеристики:					
<i>Уровень операционных расходов</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		51	33	41
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		51	33	41
Сумма корректировок по модулю	руб.		-99	-67	-59
Корректировка в % от цены предложения	%		59,05%	63,50%	69,93%
$1/(1+Si)$			0,62873456	0,61161892	0,58846314
Весовые коэффициенты			34,37931%	33,44343%	32,17726%
Вклад в стоимость			18,00	11,00	13,00
Среднее значение (цена 1 кв. м) без коммунальных расходов в месяц с НДС	руб.	42			

Таким образом, средневзвешенная величина базовой арендной ставки без коммунальных расходов составляет 42 руб. / в месяц.

Расчет рыночной стоимости объекта методом капитализации по расчетным моделям

Определим **потенциальный валовый доход** путем умножения ставки арендной платы на арендопригодную объекта, расположенного на оцениваемом земельном участке и приносящего доход. Рассчитаем величину потенциального валового дохода в следующей таблице:

Таблица 48. Потенциальный валовый доход (ПВД)

Площади	Оцениваемое количество площади, кв. м.	Ставка, руб. в месяц	ПВД, руб.(в год)
Общая арендопригодная площадь	148,428	42	74808

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 определяется согласно Справочника оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2021. Значение – 18,5%.

Таблица 49. 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	74 808
Коэффициент недозагрузки	Справочник оценщика недвижимости-2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2021	%	18,50%
Коэффициент загрузки	Единица минус коэффициент недозагрузки	%	81,50%
Валовый операционный доход	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и коэффициента загрузки	руб./год	60 968

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 имущества и налога на землю, страхование, расходы на замещение и т.д. Процент операционных расходов определялся согласно Справочника оценщика недвижимости-2019. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2019 стр.84. значение –25%.

Рассчитаем чистый операционный доход в следующей таблице.

Таблица 50. Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
Действительный валовый операционный доход	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и коэффициента загрузки	руб./год	60 968
Операционные расходы	Справочник оценщика недвижимости-2019. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лей-	%	25,0%

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
	фера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2019 стр.84		
Операционные расходы	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и операционных расходов в процентах	руб./год	15 242
Чистый операционный доход	Действительный валовый операционный доход минус операционные расходы	руб./год	45 726

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице ниже:

Таблица 51. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
Чистый операционный доход	Действительный валовый операционный доход минус операционные расходы	руб./год	45 726
Ставка капитализации	Расчет ставки капитализации	%	11,70%
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом с учетом НДС	Чистый операционный доход / Ставка капитализации	рублей	390 822

Расчетная величина стоимости гаража, назначение : нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка, ул. 25 Октября, д.92, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

390 822 (ТРИСТА ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ДВАДЦАТЬ ДВА) РУБЛЯ.

9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. В соответствии с пунктом 23 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" 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.

Согласно пункту 23в 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 коммерческого назначения Ивановской области умеренно развит, а объект оценки не является объектом недвижимости специального назначения, что позволяет произвести расчет стоимости объекта методами доходного и сравнительного подходов.

Учитывая изложенное, затратный подход не используется при определении рыночной стоимости нежилого здания, входящего в объект оценки.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Таблица 52. Результаты оценки объектов недвижимости разными подходами

№	Наименование объектов	Сравнительный подход, в руб.	Доходный подход, в руб.	Затратный подход, в руб.
1	Гараж, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 159,6 кв.м, литер Б2, кадастровый номер: 37:02:010103:348, с земельным участком, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения гаражей, общей площадью 289 кв.м, кадастровый номер : 37: 02:010103:519, по адресу: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул. 25 Октября, д.92	509 284	390 822	Не применялся, обоснованный отказ

11. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Расчет весов подходов

Определение итоговых весов по каждому подходу

В процессе определения рыночной стоимости **нежилого здания**, использовались два подхода к оценке стоимости объекта, сравнительный и доходный подходы.

Для обобщения результатов применялся метод анализа иерархии. Метод анализа иерархии является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод анализа иерархии состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшем представлении суждений по парным сравнениям. В результате определяются численные значения интенсивности взаимодействия элементов в иерархии. Структурирование проблемы согласования результатов и представление ее в виде иерархии. Иерархия строится с вершины, через промежуточные уровни, к набору альтернатив.

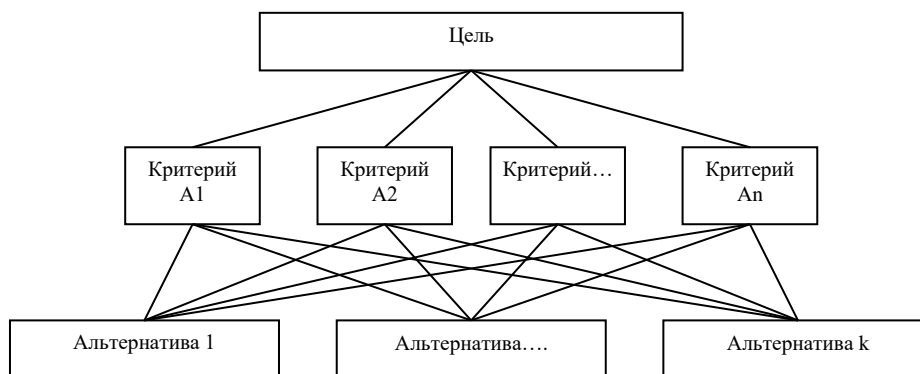


Рисунок 1. Метод анализа иерархий

- верхний уровень - цель (определение рыночной стоимости объекта);
- промежуточный уровень - критерии согласования.
- нижний уровень - набор альтернатив (результаты, полученные затратным - З, доходным – Д, сравнительным - С подходами).

Оценщиком принимались четыре наиболее значимых критерия А1, А2, А3, А4.

С помощью критериев: А1, А2, А3, А4, определялись весовые значения каждого из подходов, используемых при оценке:

- A1) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца;
- A2) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- A3) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- A4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построение матрицы сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет значений приоритетов (весов) критериев.

В методе анализа иерархий элементы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на рассматриваемую характеристику.

На данном этапе попарно сравниваем критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом этой матрицы $\alpha(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности (относительной важности) от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $\alpha(i,j) = \beta$, то при сравнении второго фактора j с первым - i получаем $\alpha(j,i) = 1/\beta$.

Таблица 53. Матрица сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет весов критериев

КРИТЕРИИ	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца (A1)	Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ (A2)	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (A3)	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (A4) (местонахождение, размер,	Значение критерия	Вес критерия
Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца (A1)	1	1/2	1	1/3	0,63734	0,14323
Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ (A2)	2	1	1	1/3	0,90133	0,20256
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (A3)	1	1	1	1/2	0,84090	0,18898
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (A4)	3	3	2	1	2,07014	0,46523
Итого					4,44971	1,0000

В данной таблице наибольший вес присвоен критерию A4, поскольку он отражает способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Критерий A4 в сравнении с критерием A1 имеет важность в 3 балла по шкале интенсивности. Следовательно, критерию A1 присваивается 1 балл, а критерию A4 3 балла, поэтому показатель i будет равен $1/3$ (приоритет в пользу показателя A4).

Следующим по важности является критерий A2, поскольку стоимость имущества, прежде всего, должна быть отражена в качестве и обширности данных предоставленных с учетом внешней среды и специфических особенностей объекта оценки. Применен промежуточное значение в 2 балла по шкале интенсивности. Следовательно, критерию A1 присваивается 1 балл, а критерию A2 – 2 балла, поэтому показатель i будет равен $1/2$ (приоритет в пользу показателя A2).

Далее по важности являются критерии A3 и A1, поскольку стоимость имущества, в том числе, должна быть отражена в возможности отразить действительные намерения потенциального инвестора и конъюнктурные колебания, т.е. колебания наиболее вероятной цены, по которой данный объект

оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией. Применен показатель в 1 балл, что говорит о равной важности критериев А3 и А1.

Построение матриц сравнения альтернатив по отношению к каждому из критериев и расчет весов альтернатив

На данном этапе попарно сравниваем альтернативы по каждому из критериев. Система парных сравнений приводит к результату, который также представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Таблица 54. Критерий А1 – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	1/3	0,577350	0,250000
Доходный подход	3	1	1,732051	0,750000
Итого	4,00	1,33	2,309401	1,000000

Подход	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца
Сравнительный подход	Низкий приоритет
Доходный подход	Высокий приоритет

Доходный подход основан на ожидании инвесторов доходов от объекта оценки, поэтому доходный подход имеет более приоритет над сравнительным подходом. Это связано с тем, что доходный подход используется для оценки доходной недвижимости, а также основан на принципе ожидания, который заключается в определении стоимости объекта, приносящего доход, текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет. Поэтому при сравнении сравнительного и доходного подходов выбираем умеренное превосходство сравнительного подхода. Присваиваем 1 балл по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 3 балла в пользу доходного подхода, поэтому показатель i будет равен $1/3$.

Таблица 55. Критерий А2 – тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	2	1,41421	0,66667
Доходный подход	1/2	1	0,70711	0,33333
Итого	1,50	3,00	2,12132	1,0000
Подход	Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ			
Сравнительный подход	Высший приоритет			
Доходный подход	Низкий приоритет			

Сравнительный подход основан на сравнении объекта оценки с аналогами, которые в настоящее время экспозиционируются на открытом рынке. Доходный подход основан на прогнозных данных, которые могут измениться с изменением экономических условий хозяйствования, поэтому подход имеет более низкий приоритет по сравнению со сравнительным подходом.

При сравнении сравнительного и доходного подходов выбираем промежуточное значение в 2 балла в пользу сравнительного подхода. Присваиваем 2 балла по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель i будет равен $2/1=2$.

Таблица 56. Критерий А3 – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	2	1,4142	0,66667
Доходный подход	1/2	1	0,7071	0,33333
Итого	2	3	2,1213	1,0000

Подход	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
Сравнительный подход	Высокий приоритет
Доходный подход	Низкий приоритет

Конъюнктурные колебания на рынке учитывает сравнительный подход, который в данной критерии имеет наивысший приоритет. В зависимости от экономических условий хозяйствования, состояния финансового рынка, стоимости денег и других факторов отражает стоимость объекта оценки. По сравнению с доходным подходом сравнительный подход имеет умеренное превосходство, так как при изменении состояния экономики меняются прогнозные индексы цен, а также стоимость денежных средств на финансовом рынке, что отражается на ставках дисконта и капитализации.

При сравнении сравнительного и доходного подходов выбираем промежуточное значение в 2 балла в пользу сравнительного подхода. Присваиваем 2 балла по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель i будет равен $2/1 = 2$.

Таблица 57. Критерий А4 – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	1	1,0000	0,5000
Доходный подход	1	1	1,0000	0,5000
Итого	2,0000	2,0000	2,0000	1,0000

Подход	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость
Сравнительный подход	Равный приоритет
Доходный подход	Равный приоритет

Сравнительный подход в большей степени учитывает специфические особенности объекта оценки в настоящий момент времени. При сравнении объекта оценки с аналогами проводятся корректировки, учитывающие местоположение, размер, доходность объекта. Доходный подход также учитывает потенциальную доходность объекта оценки и другие параметры, влияющие на стоимость объекта. Поэтому при сравнении сравнительного и доходного подходов был выбран равный приоритет подходов.

При сравнении сравнительного и доходного подходов был выбран равный приоритет обоих подходов. Присваиваем 1 балл по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель i будет равен $1/1 = 1$.

Расчет весов подходов

Определение итоговых весов по каждому подходу

Итоговое согласование результатов представлено ниже в таблице. Итоговый результат равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 58. Расчет итоговых весов по каждому подходу

Подходы	Критерии				Итоговый вес подхода при согласовании стоимости
	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца (А1)	Тип, качество, общирность данных на основе которых проводится анализ (А2)	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (А3)	Влияние стоимости на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (А4)	
	Численное значение вектора приоритета				
	0,143	0,203	0,189	0,465	
Сравнительный подход	0,2500	0,6667	0,6667	0,5000	0,529
Доходный подход	0,7500	0,3333	0,3333	0,5000	0,471
ИТОГО	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость 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 59. Определение итоговой величины рыночной стоимости здания

№	Наименование объектов	Стоимость (руб.)	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб.
1	Сравнительный подход	509 284	0,529	269 411
2	Доходный подход	390 822	0,471	184 077
3	Затратный подход	Не применялся	0	0
	Средневзвешенная стоимость			453 488

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете, используется в порядке, установленном ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Таким образом, приходим к выводу о том, что:

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГАРАЖА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, 1-ЭТАЖНЫЙ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 159,6 КВ.М, ЛИТЕР Б2, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:02:010103:348, С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ, ВИД РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ГАРАЖЕЙ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 289 КВ.М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР :37:02:010103:519, ПО АДРЕСУ: ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВИЧУГСКИЙ РАЙОН, П.КАМЕНКА, УЛ. 25 ОКТЯБРЯ, Д.92, РАССЧИТАННАЯ, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

**453 000 (ЧЕТЫРЕСТА ПЯТЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ) РУБЛЕЙ,
В ТОМ ЧИСЛЕ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
СОСТАВЛЯЕТ:**

**340 579 (ТРИСТА СОРОК ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ СЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ) РУБЛЕЙ,
В ТОМ ЧИСЛЕ НДС 61415,89 (ШЕСТЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА ЧЕТЫРЕСТА ПЯТНАДЦАТЬ
РУБЛЕЙ 89 КОПЕЕК)**

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОСТАВЛЯЕТ:
112 421 (СТО ДВЕНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ДВАДЦАТЬ ОДИН) РУБЛЬ, БЕЗ УЧЕТА
НДС**

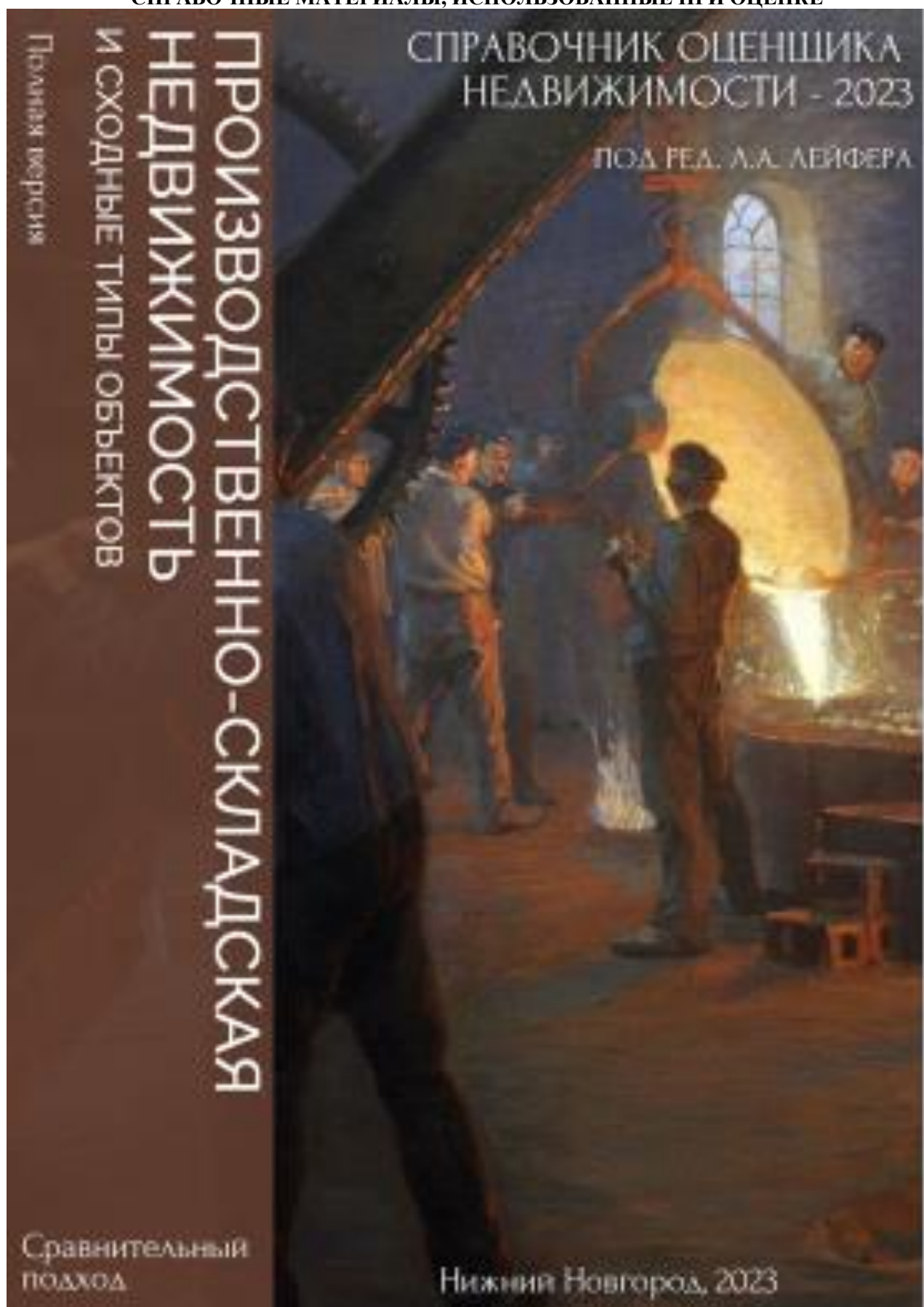
Оценщик, Член Ассоциации
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Румянцева Е.А.

Директор ООО «БизнесОценка»

Коновалов О. А.

13.ПРИЛОЖЕНИЯ



Справочник оценки недвижимости-2023. Производственно-складские
недвижимость и ссореале типа объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для
сравнительного подхода. Полная версия.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 9. Отношение удельных цен/арендных ставок
производственно-складских объектов по районам области
по отношению к областному центру, и границы
расширенных интервалов, усредненные по городам России

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,76 - 0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,65 - 0,86
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,49 - 0,69
Прочие населенные пункты	0,47	0,37 - 0,57
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,75 - 0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,64 - 0,86
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,50 - 0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,38 - 0,58

Справочник оценки недвижимости-2023. Производственно-складские
недвижимость и ссореале типа объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для
сравнительного подхода. Полная версия.

12.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

12.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 350. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	10,3% - 11,6%
2. Специализированные высокочассовые складские объекты	10,2%	9,3% - 11,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,2%	11,3% - 13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,1% - 16,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,6%	10,0% - 11,2%

Справочник оценки недвижимости-2023. Прогноз твено-кладские
недвижимость и ссудаме пшл объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для
сравнительного подхода. Полная версия.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 92. Отношение удельной цены/арендной ставки
объекта с ограниченным доступом, расположенного на
закрытой территории, к удельной цене/арендной ставке
такого же объекта со свободным доступом, среднее \bar{D} ,
доверительный интервал.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,86 - 0,89
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85 - 0,89

Справочник оценки недвижимости-2023. Прогноз твено-кладские
недвижимость и ссудаме пшл объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для
сравнительного подхода. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 244. Матрица коэффициентов - Отношение
удельной цены объектов в различном физическом
состоянии, усредненные по городам России.

Физическое состояние объекта	аналог	
	хорошее	удовл.
хорошее	1,00	1,25
удовл.	0,80	1,00
неудовл.	0,51	0,64
оценки		
		1,00

Таблица 245. Матрица коэффициентов - Отношение
удельной арендной ставки объектов в различном
физическом состоянии, усредненные по городам России.

Физическое состояние объекта	аналог	
	хорошее	удовл.
хорошее	1,00	1,24
удовл.	0,81	1,00
неудовл.	0,54	0,67
оценки		
		1,00

Важная информация. Не рекомендуется
использовать приведенные коэффициенты для приведения
цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам
оценки, если они существенно различаются по физическому
состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом
значения корректировок следует использовать в крайних
случаях и с особой осторожностью.

Сравнительная оценка взаимосвязи-2023. Производственно-складские здания/здания и склады типа объектов. Корректирующие коэффициенты и оценки для сравнительного подхода. Полная версия.

Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, расширенный интервал

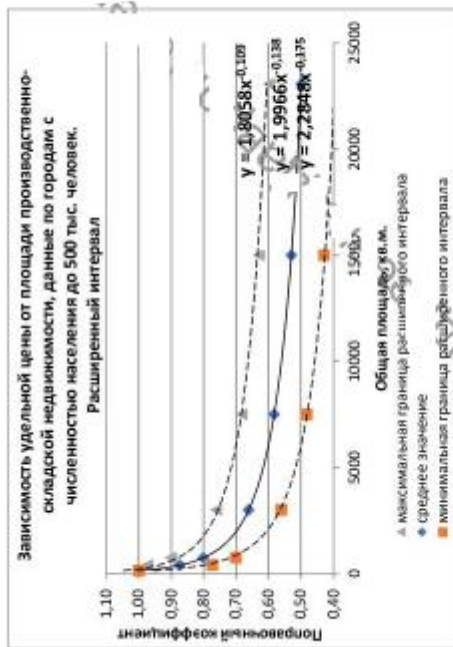


Рис. 69

Сравнительная оценка взаимосвязи-2023. Производственно-складские здания/здания и склады типа объектов. Корректирующие коэффициенты и оценки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 154. Отношение удельной цены/арендной ставки неотопляемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отопляемого объекта, среднее и доверительный интервал.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Отношение удельной цены/арендной ставки неотопляемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отопляемого объекта	0,80	0,79 - 0,81

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 155. Отношение удельной цены/арендной ставки неотопляемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отопляемого объекта, среднее и расширенный интервал.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Отношение удельной цены/арендной ставки неотопляемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отопляемого объекта	0,80	0,73 - 0,87

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2023

ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

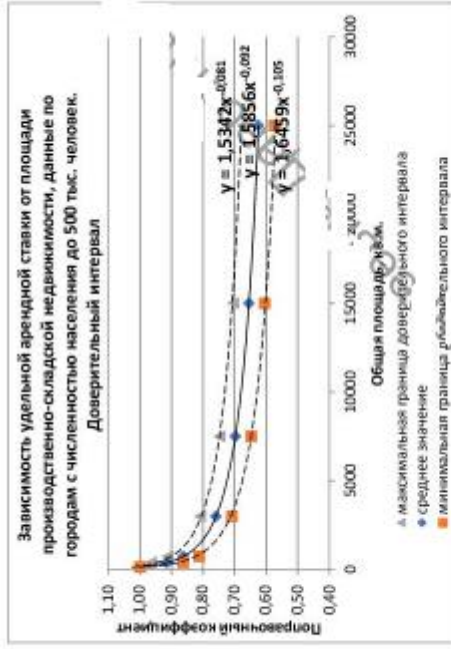
Полная версия

Доходный
подход

Нижегород, 2023

Сравнение оценки величины-2023. Производственно-складские здания и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и сходны для сравнительного подхода. Полная версия.

Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал



Справочник оценки недвижимости-2023. Прогноз тленно-кладские недвижимост и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подода. Полная версия.

Таблица 29. Значения текущей доходности недвижимости недвижности, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

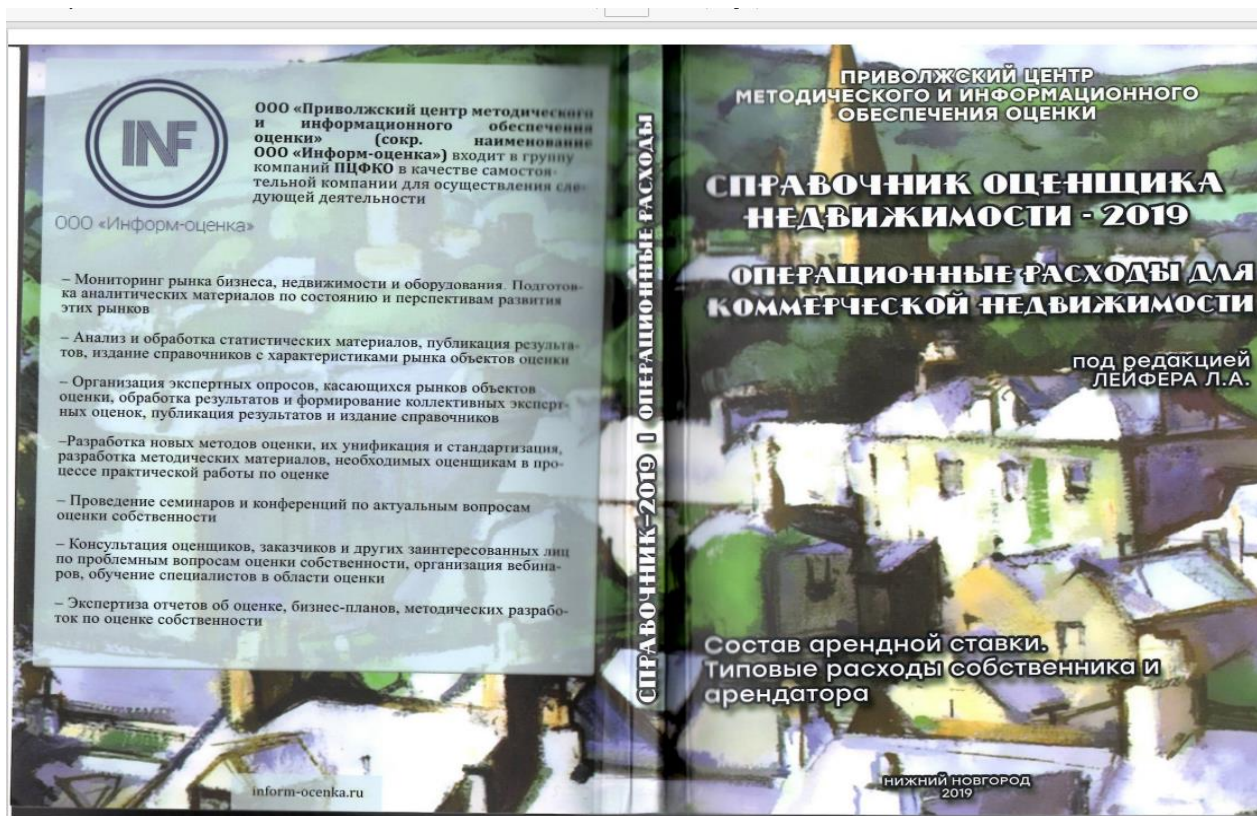
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,2%	7,7% - 14,7%
2. Специализированные высокклассные складские объекты	11,6%	8,0% - 15,2%
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства	12,2%	8,4% - 16,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,2%	7,5% - 14,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	8,0% - 15,4%

Справочник оценки недвижимости-2023. Прогноз тленно-кладские недвижимост и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подода. Полная версия.

2.2. Процент незагрузки на неактивном рынке

Таблица 11. Значение "Процент незагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	20,2%	18,8% - 21,7%
2. Специализированные высокклассные складские объекты	17,5%	16,1% - 18,9%
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства	20,0%	18,6% - 21,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	24,8%	22,8% - 26,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,5%	17,2% - 19,8%



7.3. Состав типовых операционных расходов арендатора объектов производственно-складской недвижимости

Доля «типовых операционных расходов арендатора» объектов производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 24

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,50%	6,53%	8,47%
Водоснабжение и канализация	3,00%	2,30%	3,70%
Отопление	5,00%	4,19%	5,81%
Итого коммунальные платежи:	15,5%	12,6%	18,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,00%	1,43%	2,57%
Интернет и средства связи	1,50%	1,18%	1,82%
Охрана и обеспечение безопасности	3,00%	2,46%	3,54%
Текущий (мелкий) ремонт	3,00%	2,32%	3,68%
Итого эксплуатационные платежи:	9,5%	7,6%	11,4%
Итого типовые операционные расходы арендатора	25,0%	21,8%	28,2%

Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов арендатора»

Таблица 25

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,50%	4,50%	10,50%
Водоснабжение и канализация	3,00%	1,64%	4,36%
Отопление	5,00%	2,59%	7,41%
Итого коммунальные платежи:	15,5%	9,0%	22,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,00%	0,71%	3,29%
Интернет и средства связи	1,50%	0,84%	2,16%
Охрана и обеспечение безопасности	3,00%	1,72%	4,28%
Текущий (мелкий) ремонт	3,00%	1,65%	4,35%
Итого эксплуатационные платежи:	9,5%	4,6%	14,4%
Итого типовые операционные расходы арендатора	25,0%	14,9%	35,1%



12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

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

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2024

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 2.

Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав.

Скидки на торг.
Ставки капитализации.

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2024

Таблица 10. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85 - 0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76 - 0,81
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 - 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 - 0,79

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 11. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79 - 0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,66 - 0,83

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 - 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72 - 0,77
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 - 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,72 - 0,77
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86 - 0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77 - 0,82

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81 - 0,84
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,60	0,57 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45 - 0,51
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81 - 0,84
Районы с развитой промышленностью	0,73	0,70 - 0,75
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,51

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2024

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение

Полная версия



Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку	1,00	1,00
Областной центр		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58
Прочие населенные пункты	0,49	0,46
Земельные участки под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,62
Прочие населенные пункты	0,54	0,50

Объявления, использованные в рамках сравнительного подхода.

Аналог №1

https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4514844557?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDQTZ5ZEVjUGU0VmJGWI_M2Ijt9U36PAz8AAAA

The screenshot shows an Avito advertisement for a garage. The main ad includes a title 'Гараж, 30 м²', a price of '150 000 ₽', and a contact number '8 961 249-44-91'. It features a large image of a brick garage with a dark door, a smaller image strip below, and a 'Спросите у продавца' section with a 'Здравствуйте!' message and three buttons: 'Когда можно посмотреть?', 'Сегодня можно посмотреть?', and 'Завтра можно посмотреть?'. The seller is identified as 'Пользо - ватель', a private individual on Avito since 2024, with 4 user announcements and a 'Подписаться на продавца' button. The location is 'Ивановская обл., Вичуга, Ленинградская ул.' with a 'Показать карту' link. The description states: 'продам просторный гараж, расположение "за Горгазом", высота 3 метра ворота 2.50 на 2.50, перекрытие крыши - пустотелые плиты, три штуки'. At the bottom, it shows '№ 4514844557 · 16 февраля в 19:40 · 4487 просмотров (+5 сегодня)' and a 'Пожаловаться' button.

On the right side, there are two promotional banners for a 'БЕСПЛАТНЫЙ КУРС' (Free Course). The top banner is titled 'ЕЩЕ НЕ ВСТАЛ УЖЕ УСТАЛ' (Still not up, already tired) and features an illustration of a woman sitting on the floor, looking exhausted. It offers '3 урока от нутрициолога' (3 lessons from a nutritionist) to help overcome chronic fatigue, with a 'Подробнее' (More) button. The bottom banner is titled 'ВЗДУТИЕ, ДИСКОМФОРТ, УСТАЛОСТЬ?' (Bloating, discomfort, fatigue?) and features a photo of a woman holding her stomach. It offers 'Здоровье без таблеток' (Health without pills) through a 3-lesson program for health restoration, also with a 'Подробнее' button.

Аналог № 2

https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7710352216?contxt=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFBYaW9yaXR5ljl0jA7czoxOjI4ljlzOjE2OjJDQTZ5ZEVjUGU0VmJGWIM2ljl9U36PAz8AAAA


Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю + Разместить объявление Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Во всех регионах

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 30 м²

Добавить в избранное Сравнить



8 901 922-27-95

Написать сообщение Файлы

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Наталья
Частное лицо
На Авито с 2016 года
Охват: ~240 кг CO₂

70 объявлений пользователя

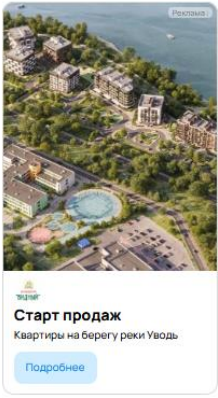
Подписаться на продавца

О гараже
Площадь: 30 м² Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный

Расположение
Ивановская обл., Родниковский р-н, Родниковское городское поселение, Родники, пл. Ленина [Показать карту](#)

Описание
Гараж кооператив Сосны 2
Все подробности в личных сообщениях

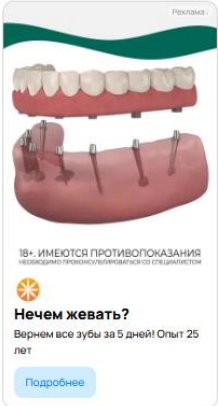
№ 7710352216 · 1 марта в 22:38 · 2796 просмотров (+8 сегодня) [Пожаловаться](#)



Реклама

Старт продаж
Квартиры на берегу реки Уводи

[Подробнее](#)



Реклама

Нечем жевать?
Вернем все зубы за 5 дней! Опыт 25 лет

[Подробнее](#)

18+ ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ
Необходимо проконсультироваться со специалистом

Сообщ

Аналог № 3

https://www.avito.ru/vichuga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3196534356?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJDQTZ5ZEVjUGU0VmJGWI M2Ijt9U36PAz8AAAA

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, > 30 м²

333 071 ₽

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить



8 958 473-68-88

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"

Агентство · в сети
Подписаться

Надёжный партнёр

52 объекта в работе

Документы проверены

Константин
Контактное лицо

О гараже

Площадь: > 30 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Ивановская обл., Вичуга, Широкий пер., 3

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся гараж площадью 44,9 кв. м. В гараже проведено центральное отопление. Состояние - удовлетворительное. Непрофильный актив ПАО СК "Росгосстрах".

№ 3196534356 · 21 февраля в 11:23 · 8539 просмотров (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объявления, использованные в рамках сравнительного подхода (земельного участка)

Аналог №1

https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_7828139634

Участок 15 сот. (промназначения)

35 000 ₽ за сотку

525 000 ₽

8 936 571-13-66

Написать сообщение
Создает историю

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?


Земельный участок
Агентство
на Авито с 2013 года

Документы проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

контактное лицо
Наталья



Об участке

Площадь: 15 сот

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Ивановская обл., Ивановской р-н, Колыновское сельское поселение, д. Дегтярево, Срежские ул.

[Посмотреть карту](#)

Описание

Продается коммерческий земельный участок в деревне Дегтярево площадью 15 соток.

Кадастровый номер: 37-05-031070-2886

Стоимость за сотку: 35 000 р.

Участок по условиям действующими правилам землепользования и застройки находится в территориальной зоне СБЗ-1.

Текущий Вид разрешенного использования «Магазины 6.4»

Можем перевести в любой вид разрешенного использования, который требуется для Вашего бизнеса в течение 1-1,5 недели. (см. фото)

Семь востребованных видов разрешенного использования в который можно перевести участок перед продажей:

- Объекты торговли:** (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы); Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием вида разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 – 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей, сотрудников и посетителей торгового центра
- Бытовое обслуживание:** Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (услуги мелкого ремонта, ателье, баня, парикмахерские, прачечные, закусочные, похоронное бюро)
- Рынок:** сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарки, рынки, базары), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
- Деловое управление:** Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе безреальной деятельности (за исключением банковской и страховой деятельности)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание:** Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.
- Служебные гаражи:** Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного авто транспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянок и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в авто.
- Предоставление коммунальных услуг:** техники, сооружений, оборудования для сбора и плавления снега

Адресная часть: Ивановской район, Колыновское сельское поселение, деревня Дегтярево, улица Срежские, земельный участок 1

Участок оплодотворен.

Возможно подключение ГАЗА.

Возможно подключение электричества, электрические столбы проходят рядом с участком.

Госпошлина за наш сайт при условии оформления на физ. лицо или юр.компанию - 4000 р. при оформлении на юр.лицо

Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять. Пишите или звоните, если у Вас появились вопросы.

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленности

Участок 33,4 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

1 100 000 Р
32 934 Р за сотку

8 961 246-58-11

Написать сообщение



Здравствуйте!

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

Сделка
Агентство
На Авито с 2017 года
Реквизиты проверены

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Яна



Об участке

Площадь- 33.4 сот.

Расположение

Ивановская обл., Вичуга, Ульяновская ул., 9 [Показать карту](#)

Описание

УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! Участок в **СЕРДЦЕ** Вичуги. Не земля, а **ИСТОРИЯ**. Бывшая территория Агропромышленного комитета.

Внимание инвесторам, бизнесменам и тем, кто ищет по-настоящему эксклюзивный лот!

Перед вами – не просто земельный участок. Это – кусочек истории Вичуги в её самом центре. Вы приобретаете землю, где десятилетиями принимались ключевые для развития города решения, где была сосредоточена деловая и административная жизнь.


Что это?

- Земельный участок в центре города Вичуга.
- Точная локация: Ульяновская, 2а, - место, где раньше располагался Агропромышленный комитет (всем известное знаковое здание/территория).

Звоните прямо сейчас, пока этот участок не стал чьим-то успешным бизнес-проектом.

№ 7751169824 · 15 февраля в 13:41 · 318 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Риелторы



Земельный участок
500 000 ₽
25 000 ₽/сот.

Анна Заботлина ✓
4 объявления
на Домклик 10 лет
ИВАНОВСКИЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ

+7 910 680-12-30

Перейти в чат Связаться

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально? 51/100

Ещё продаете? Можете сделать скидку?

Когда сможете показать?

Продадите в ипотеку?

Ивановская область, Ивановский район, д. Ясюниха

Тип сделки
Свободная продажа

Подробнее

Описание

Продается участок промышленного назначения. Земля в аренде на 49 лет. На участке построен гостевой дом и беседка. В данный момент дом сдается посуточно, заполняемость регулярная. Спросом пользуются большим. Указана стоимость за земельный участок. Оплата стоимости гостевого дома и построенной беседки обговаривается отдельно. Все необходимые документы есть. [Скрыть](#)

Обновлено 14 февраля 34 3

Объявления, использованные в рамках доходного подхода.

Аналог № 1

https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_7938256712

для бизнеса | карьера в авито | помощь | каталоги | #я помогаю | вход и регистрация | разместить объявление

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Ивановская обл.

Главная > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 210 м²

150 ₽ в месяц за м²

История цены
150 ₽ в месяц за м², залог 15 750 ₽

8 936 571-16-74

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Пользователь
Компания

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 45 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 210 м ²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 3.5 м	Минимальный срок аренды: 12 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

150 ₽ в месяц за м²

История цены
150 ₽ в месяц за м², залог 15 750 ₽

8 936 571-16-74

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Компания

Подписаться на продавца

Расположение

Ивановская обл., Вичуга, ул. Виноградовых, 10А

Показать карту

Описание

Сдам нежилое помещение свободного назначения (склад, производство, торговая площадь и т.д.) в черте города площадью 210 м² с бесплатной парковкой, подходящей для легковых и грузовых автомобилей. Помещение на 1 этаже с отдельным входом с улицы. Коммуникации-центральное отопление (счетчик тепла, водоснабжение, канализация, электричество производственный тариф). Пластиковые окна с решетками, отличные подъездные пути, ворота.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 7938256712 - вчера в 14:58 - 499 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

Аналог № 2

https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_shuya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_518600101

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > Коммерческая недвижимость > Сдам > Складское помещение

Производственное помещение, 350 м²

100 ₽ в месяц за м²

История цены
100 ₽ в месяц за м², без залога

8 961 246-33-78

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

От собственника
Компания
На Авито с 2013 года
Документы проверены
24 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Игорь

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: без отделки
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 10 кВт
Общая площадь: 350 м ²	Отопление: автономное
Этаж: 1	Тип аренды: прямая
Высота потолков: 2.8 м	Минимальный срок аренды: 6 мес.

Расположение
Ивановская обл., г.о. Шuya Показать карту

Описание
100 рублей за метр. Сдам в аренду производственно-складское помещения в отличном состоянии с отоплением. 35000 в месяц. Можно половину здания. 20000 в месяц. Газовое отопление. Электричество 220-380 вольт. Сигнализация охранная и пожарная в комплекте со всеми датчиками пожарными и охранными с выходом на пульт охраны. Водопровод городской, счетчик воды. Газовый котел. Газовый счетчик. Система безопасности для газа. Отопление водяное. Регистры по периметру склада и офисных помещений. Двое металлических ворот. С наружной стороны здания и с задней стороны здания. Полы здания бетонные. Залиты в уровень. Толщиной 15 см. Крыша профлист. Стены кирпичные. Или продажа. Возможна рассрочка.

О здании
Тип здания: другой

№ 518600101 - 11 марта в 10:27 - 4371 просмотр (+3 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления
Бц Джанфида - Бц Олимпийский Проспект 34 - Бц Шоссе Энтузиастов 3... Ещё 15

Аналог № 3

https://www.avito.ru/kohma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ot_85m_do_1000m_3063014959?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJPUVFIUENYR2plQXpyVHJxIit9U7crxz8AAAA


Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Кинешма

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, от 85м² до 1000м²

180 ₺ в месяц за м²
История цены
180 ₺ в месяц за м², залог 180 000 ₺

В избранное Сравнить Скачать презентацию



8 936 571-16-88

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Михаил
Арендодатель
На Авито с 2017 года
Документы проверены
Экоклад: -17,9 тонн CO₂

8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1000 м²
Аренда части: возможна
Этаж: цокольный

Отделка: без отделки
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Ивановская обл., Кохма, Октябрьская ул., 39А Показать карту

Описание

Сдам неотапливаемые складские площади, от 85 м² до 1500 м². Зеленые цифры в метрах - помещения свободны.

Склад 85 м², 95 м², 125 м² - 100р за м² в месяц. Деревянный пол, электричество (5 квт).

Склад 520 м² и 1000 м² - 150 р за м² в месяц. Новая крыша, пол бетон, высота потолков 7 метров, электричество 10 квт и есть возможность сделать ворота 5м на 7м.

- Удобный заезд для фур
- Охраняемая территория
- Сигнализация в складах
- Действующий КПП
- Камеры

При желании во все склады, можно провести воду, тепло, увеличить до 50+ кВт, с улучшениями цена будет другая.

Аренда под производство / склады от 85 м² до 1500 м²
Сдача земли в аренду от 200руб за 1 м²

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

№ 3063014959 · 25 февраля в 21:21 · 3958 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

**ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "31" января 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 31.12.2013

Субъект (субъекты) права: Областное бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН: 3701002964, ОГРН: 1023700509470, дата гос.регистрации: 06.05.1998, наименование регистрирующего органа: Администрация города Вичуги, КПП: 370101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ивановская область, г.Вичуга, ул.Больничная, д.1

Вид права: Оперативное управление

Объект права: гараж, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 159,6 кв.м, инв.№ 24:201-002-015009680-0202, лит. Б2, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Вичугский район, пос.Каменка, ул.25 Октября, д.92

Кадастровый (или условный) номер: 37-02-010103:348

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 37-37-13/027/2014-101

ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Фонарева О.И.



37-СС №422248





СВЯДЕТЕЛЬСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 08.07.2015

Документы-основания: • Распоряжение "О предоставлении в постоянное (бессрочное) пользование земельных участков ОБУЗ "Вичугская ЦРБ" от 19.05.2015 №424, выдавший орган: Департамент управления имуществом Ивановской области

Субъект (субъекты) права: Областное бюджетное учреждение здравоохранения Вичугская центральная районная больница, ИНН: 3701002964, ОГРН: 1023700509470

Вид права: Постоянное (бессрочное) пользование


Кадастровый(условный) номер: 37:02:010103:519

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения гаражей, общая площадь 289 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Вичугский район, п.Каменка, ул.25 Октября

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" июля 2015 года сделана запись регистрации № 37-37/002-37/014/001/2015-2768/1

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Фонарева О.И.

37-37/002-37/014/001/2015-2768/1

37-СС № 629623



карат

Форма технического паспорта
Утверждена приказом МЖКХ РСФСР
от 29 декабря 1971 г. №576

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»
Ф Г У П « Р О С Т Е Х И Н В Е Н Т А Р И З А Ц И Я »
И В А Н О В С К И Й Ф И Л И А Л
К И Н Е Ш Е М С К О Е О Т Д Е Л Е Н И Е

Адрес (местоположение):

Область, республика, край Ивановская
Район Вичугский
Населенный пункт п. Каменка
Улица 25 Октября
Дом 92

Технический паспорт

на нежилое здание. Лит. Б2

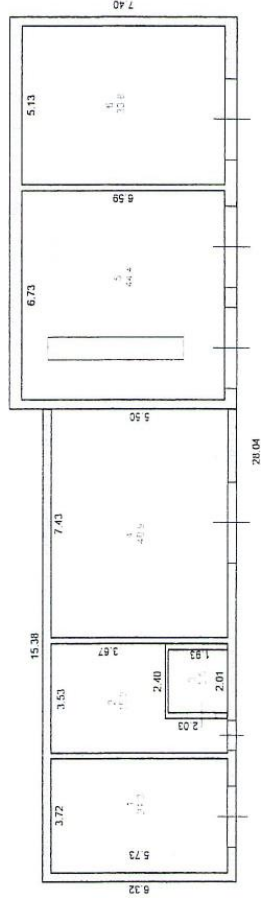
наименование объекта учета

(дата обследования
объекта учета)

10.11.2006 г.

Номер	порядковый	<u>4/38</u>
	субномер части объекта капитального строительства	<u>34:02:02:015005620:0202</u>
	кадастровый	<u>37:02:010103:0150</u>

34 02 02 015005620 0202
37 02 010103 0150
Служба



Лист №	Кувшиновское отделение Ивановского филиала ФГУП "Росстандартавстрация"	Масштаб 1:200
Дата	План нежилого здания. Ивановская область, Вичугский район, п. Каменка ул. 25 Октября д. 92	Подпись
	Должность	Ф.И.О.
20.04.06	Инж. инженер	Голубев А.Б.
20.04.06	Бригадир	Холмоносский Д.Г.

Дата записи	Литера по плану	Этажи (нач. с подв. и конч. мезонином)	№ помещ. (кварт., торгового и т.д.)	№ по плану строя (комн., кух. и т.д.)	Наименование частей помещ. (жил. комн., канцел. помещ., кл. комн., болон. палата, кухня, коридор, и т.д.)	ф п п л с в н у	театральные и другие зрелищные предприятия		почтовые отделения связи		прочие		Итого (по кварт. этажу, стрессинг)	Высота помещения по внутр. обмеру
							основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.		
							10.11.2006	Б2	1	1		Гараж		
			2		Подсобное							15,3		
			3		Подсобное							3,9		
			4		Подсобное							40,9		
			5		Гараж							44,4		
			6		Гараж							33,8		
					Итого:							159,6		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки 1966 Число этажей 1

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элемента с поправ.	Износ в %	% износа к строит. пр. 7, X, пр. 8 100	Текущие изменения износа в %		
									элементы	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	бетонный	трещины, сколы	13	1	13	35	4,6			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины, щели	22	1	22	35	7,7			
	б) Перегородки	кирпичные									
3	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажные	ж/б бетонное	трещины	23	1	23	35	8,1		
		надподвальные									
4	Крыша	рулонная	удовлетвор.	6	1	6	40	2,4			
5	Полы	бетонные	отколы	7	1	7	40	2,8			
			трещины								
6	Присыла	дверные	металлические	8	1	8	45	3,6			
		оконные	Одноразные глухие и овальные								
7	Внутренняя отделка	Оштукатурка стен, окраска	трещины	5	1	5	40	2,0			
8	Специально- и электротехнические работы	отопление	отсутствует	15	1	15	40	6,0			
		водопровод	отсутствует								
		канализация	отсутствует								
		горячее водоснаб.	отсутствует								
		ванны									
		электроосвещение	220								
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
телевидение											
газоснабжение											
9	Прочие работы	входная площадка	отколы	1	1	1	40	0,4			
								37,6			
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\% =$				Итого:		100	X	38 %			

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элемента с поправ.	Износ в %	% износа к строен пр. 7 X гр. 8 100	Текущие изменения износа в %	
									элементы	к строе-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажные								
		надподвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	дверные								
		оконные								
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно- и электротехнические устр.	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснаб.								
		ванны								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы									
10	Итого									

Итого: 100 X

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элемента с поправ.	Износ в %	% износа к строен. пр. 7 X гр. 8 / 100	Текущие изменения износа в %	
									элементы	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажные								
		надподвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	дверные								
		оконные								
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно-и электротехнические устр.	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснаб.								
		ванны								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы									

Износ, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{100 \times \text{гр. 9}}{\text{гр. 7}} = \text{Итого: } 100 \times \% = \text{X} 100 = \%$$

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	_____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	_____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	_____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	Литера _____ N=				Литера _____ N=				Литера _____ N=			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Полы												
Крыши												
Двери												
Окна												
Прочие работы												
Итого:			100 х				100 х				100 х	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	_____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	_____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	_____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	Литера _____ N=				Литера _____ N=				Литера _____ N=			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Полы												
Крыши												
Двери												
Окна												
Прочие работы												
Итого:			100 х				100 х				100 х	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на					Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем—куб. м., площадь—кв. м.)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удельный вес	климатический район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА № 0004341
учета нефинансовых активов

Областное бюджетное учреждение здравоохранения Викусская центральная районная больница

Бухгалтерия
 Департамент здравоохранения Ивановской области
 Областной бюджет
 Гараж (Каменка)
 для размещения гаража п. Каменка ул.25. Лет. Октябрь
 недвижимос (недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое, права пользования нематериальными активами)

полномочия № 6, Ивановская область, Викуссий район, п. Каменка, ул.25. Октябрь, д. 92
 Балова Наталья Николаевна
 руб (с точностью до второго десятичного знака)

КОДЫ	Форма по ОКУД
0609215	0609215
31.12.2013	Дата открытия карточки
242ШН473	Дата закрытия карточки по Сводному реестру по Сводному реестру
005	Глава по БК по ОКТО
24703000	по ОКТМО
10	Амортизационная группа
10	Аналитическая группа
Номер* по ОКЕИ	Учетный номер по ОКЕИ
X0000000665	383
12.03.2026	Дата формирования карточки (по требованию)

1. Сведения о принятии объекта к учету и о выбытии объекта

Инвентарный номер	Номер счета учета	Принятие объекта к учету		Выбытие объекта	
		дата принятия к учету	документ-основание	дата выбытия объекта	документ-основание
109000001010005	2	31.12.2013	4	7	8
	0802000000000004.10112.310		5	9	10
			6		11

2. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертёж	Решетчатый заводской	Номер (код) объекта (детали) иной	Дата выпуска изготовления (иное)	Фактический срок эксплуатации на дату принятия к учету (в месяцах)	Дата ввода в эксплуатацию	Гарантийные обязательства		Установившиеся правообладание		Учетный номер объекта капитальных вложений				
						дата	номер	дата	номер		вид права	номер	дата	дата
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
			01.01.1967	563	01.01.1967									

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование объекта	признак изменения	наименование	значение	Содержание драгоценных материалов (металлов, камней)	
				детали (объекта)	единица измерения
Гараж (Каменка)	2	3	4	5	6
	0	Сведения кадастрового учета			7
	0	- Кадастровый номер	37.02.010103.348		8
	0	- Количество этажей	1		9
	0	- Общая площадь (кв.м)	159.6		
	0	- Это помещение	Нет		
	0	- Прочее	01.01.1967 0100.00		
	0	- Кадастровый номер	37.02.010103.348		

* Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект (недвижимость)

4. Стоимость объекта, изменение стоимости объекта, начисление амортизации

Первоначальная стоимость	причина	документ-основание		Единица измерения	Срок полезного использования (в месяцах)	Сумма начисленной амортизации на дату принятия к учету	дата последнего начисления	дата формирования карточки	Сумма начисленного амортизации на дату формирования карточки	Остаточная стоимость
		номер	дата							
192 556 65	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
						192 556 65	31.12.2013	192 556 65	31.12.2013	0,00
										0,00

СПРАВЧОЧНО. Срок фактической эксплуатации инвентарной карточки (в месяцах) 710

5. Информация о начисленной амортизации

Первоначальная (балансовая) стоимость	Метод начисления амортизации	Амортизация в месяц	Дата начисления амортизации	Сумма начисленной амортизации за месяц	Остаточная стоимость
1	2	3	4	5	7
192 556,65			31.12.2013	192 556,65	0,00
			2013	192 556,65	0,00
Итого по годам:				Х	0,00

6. Информация о начисленном обесценении

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

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

наименование объекта (части)	значение измерения	вид ограничения (обременения)	Период ограничения (обременения)		Документ-основание регистрации ограничения (обременения)	Документ-основание ограничения (обременения)		Сведения о лице, в пользу которого установлено ограничение (обременение)							
			дата начала	дата окончания		номер	дата	наименование	номер	дата	наименование	ОГРН (ОГРНИЛ)	ИНН	КПП	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

форма 05/09215 с. 3

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

Наименование объекта (части)	Вид работ	Исполнитель работ	наименование	дата	номер	Сумма затрат на произведенные работы в млн. по основным финансовым обособлениям за счет целевых трансфертов						
						основной деятельности	наименование КФО	наименование вида деятельности	присущей доход деятельности			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	

9. Сведения о внутреннем перемещении объекта

дата	Назначение	до поручения	Место нахождения объекта	после поручения	передавший объект	принимающий объект
1	2	3	4	5	6	7
01.01.1997			Полкилинское отделение КТП		Смирнова Татьяна Михайловна	Смирнова Татьяна Михайловна
19.07.2023			Полкилинское отделение КТП		Смирнова Татьяна Михайловна	Смирнова Татьяна Михайловна

10. Сведения о консервации (расконсервации) объекта

Причина консервации объекта	Дата начала консервации	Акт о консервации объекта	Причина расконсервации объекта	Дата окончания консервации	Акт о расконсервации объекта	Ответственное лицо	
						номер	номер
1	2	3	4	5	6	7	8

Приложение №

Приложение №

Ответственный исполнитель бухгалтерской службы

№ 03 2024 г.

(наименование документа)

(наименование документа)

бухгалтер (должность)

Д. А. Сидорова (расшифровка подписи)

(номер контактного телефона)

(электронный адрес)

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото № 1



Фото № 2



Фото № 3



Фото № 4



Фото № 5



Фото № 6



Φοτο Νο 7



Φοτο Νο 8



Φοτο Νο 9



Φοτο Νο 10



Φοτο Νο 11



Φοτο Νο 12



Φοτο Νο 13



Φοτο Νο 14



Φοτο Νο 15



Φοτο Νο 16



Φοτο Νο 17



Φοτο Νο 18



Φοτο Νο 19



Φοτο Νο 20



ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

31.05.2024 г.

№ 3150

**Румянцева
Екатерина Алексеевна**

Включен(а) в реестр членов от 31.05.2024 г.
Реестровый номер 3150

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 30.05.2024 г.

Генеральный директор



М. О. Ильин

001826

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 344



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 373894

Настоящий диплом выдан

Румянцевой
(фамилия, имя, отчество)
Екатерины Алексеевны

в том, что она(а) с "01" ноября 2009 г. по "28" мая 2010 г.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) (наименование) НОУ ВПО

"Московская финансово-промышленная академия"
(наименование образовательного учреждения (организации), осуществляющего профессиональное образование)

по программе

"Дценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "28" мая 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Румянцева

Екатерины Алексеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)



Представитель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2010

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Международная академия оценки и консалтинга"

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772401315838

Документ о квалификации

Регистрационный номер
2098

Город
Москва

Дата выдачи

12 мая 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Румянцева
Екатерина Алексеевна**

прошел(а) повышение квалификации в (на)
НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной
профессиональной программе "Оценочная деятельность"
в объеме 104 часа.

за время обучения сдав(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72 часа	
2. Дисциплины по выбору	32 часа	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Итоговая работа на тему: **нет**



подпись

секретарь

Е.М. Трейгер

И.М. Захарчук

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 036265-1

« 27 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Румянцевой Екатерине Алексеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » апреля 20 24 г. № 345

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » апреля 20 27 г.



022255 - KA1

АО «Зетта Страхование»
Лицензия ЦБ РФ СИ №0290
Россия, 115184, г. Москва,
наб. Озерковская, д. 30
тел.: 8 800 700 77 07

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011993720 от
20.05.2025г



0011993720

Предыдущий полис № ПОО - от

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – АО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Румянцева Екатерина Алексеевна		
Адрес регистрации:	Ивановская обл, г Кинешма, 1-й Почтовый проезд, д.б.кв.36		
Паспортные данные:	Паспорт серия 2410 № 507380 выдан: Отделом УФМС России по Ивановской области 21.10.2010 г.		
ИНН:	370306277073		
ВЫГОДПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя.			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.)		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,38%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	1140 руб. 00 коп. (Одна тысяча сто сорок рублей 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.)	1026,00	
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	30 000 руб. 00 коп. (Тридцать тысяч рублей 00 коп.)	114,00	
По одному страховому случаю:	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.)		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не установлена		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя.		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00ч. 00 мин. 27.05.2025г. до 24 ч. 00 мин. 26.05.2026 г.			
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно:		<input type="checkbox"/> В рассрочку:
1-й взнос в размере _____ : оплатить до _____	2-й взнос в размере _____ : оплатить до _____	3-й взнос в размере _____ : оплатить до _____	4-й взнос в размере _____ : оплатить до _____
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока			



0011993720

0011993720

АО «Зетта Страхование»
Лицензия ЦБ РФ СИ №0290
Россия, 115184, г. Москва,
наб. Озерковская, д. 30
тел.: 8 800 700 77 07

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ
№ ПОО - 0011993713 от 25.03.2025г.



Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – АО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнесоценка»		
Юридический адрес:	155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, д.9, 2 этаж		
Фактический адрес:	155800, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. им. Островского, д.9, 2 этаж		
Серия и номер свидетельства ОГРН:	Номер ОГРН: 1023701272649	ИНН: 3703012446	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнесоценка»		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов юридических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя (Застрахованного лица).			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по всем страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования), в т.ч.</i>	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	2992 руб. 00 коп. (Два тысячи девятьсот девяносто два рубля 00 коп.)	
По страхованию ответственности за нарушение договора на проведение оценки	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	2993 руб. 00 коп. (Два тысячи девятьсот девяносто три рубля 00 коп.)	
По страхованию финансовых рисков	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	665 руб. 00 коп. (Шестьсот шестьдесят пять рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,192		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6650,00 руб. 00 коп. (Шесть тысяч шестьсот пятьдесят рублей 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По одному страховому случаю:	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не установлена		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя.		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 26.03.2025 г. до 24 ч. 00 мин. 25.03.2026 г.		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос в размере : оплатить до	2-й взнос в размере : оплатить до	3-й взнос в размере : оплатить до	4-й взнос в размере : оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			



0011993713

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.

9.2. Случай признается страховым, если:

9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.

Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтвержден решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения в том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.

Для целей данного Исключения, «Инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный (Застрахованным лицом) любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанные с ним информационные технологии или коммуникационные системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательства обратного ложится на Страхователя.

9.6. Страхователь гарантирует, что передача персональных данных Застрахованных, Выгодоприобретателей происходит с их письменного согласия, полученного Страхователем от Застрахованных, Выгодоприобретателей по форме Страховщика, являющегося приложением к Договору (Полису) страхования.

Передача персональных данных происходит с соблюдением всех необходимых процедур и согласований, в строгом соответствии с действующим законодательством.

Страхователь обязуется передать оригиналы согласий Застрахованных, Выгодоприобретателей по требованию Страховщика, связанного с запросом уполномоченных государственных органов, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения запроса.

Запрос может быть направлен Страхователю на адрес его электронной почты, указанный в Договоре (Полисе) страхования. Условия настоящего положения действуют в течение срока действия Договора (Полиса) страхования, а также в течение срока, установленного законодательством Российской Федерации для архивного хранения документов, содержащих персональные данные Застрахованных, Выгодоприобретателей.

случае предъявления со стороны уполномоченного государственного органа к Страховщику претензий, связанных с ненадлежащим выполнением требований законодательства Российской Федерации при обработке персональных данных Застрахованных, Страхователь:

- обязуется принять участие в урегулировании спорного вопроса с уполномоченным государственным органом;
 - обязуется возместить Страховщику в полном документально подтвержденном объеме убытки, связанные с предъявлением вышеуказанной претензии, включая штрафные санкции, наложенные на Страховщика.

9.7. Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.8. Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

9.9. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.


Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от ____ и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)

Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от ____ являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/>

<p>Страхователь/Представитель Страхователя:</p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p> <p>_____ И.А. Коновалов</p>	<p>Представитель АО «Зетта Страхование»:</p>  <p>Директор агентства / И.П. Кирилина Доверенность № 2040 от 03.06.2024г. М.П.</p>
--	--

Заполняется посредником	
1. Посредник	Парамонова Ирина Павловна
2. Куратор (штатный сотрудник)	Конова Наталья Владимировна
3. Кредитная организация	
4. Канал продаж	агентский
5. Специальные условия	
6. Точка продаж	

Дата:	Вид Полиса:	
Специалист АО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО: