



БИЗНЕСОЦЕНКА

ИНН 3703012446, ОГРН 1023701272649
РосБизнесОценка.рф

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 105-1/04/2026

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**СИМАКОВСКОГО ВЕТЕРИНАРНОГО ПУНКТА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕ-
ЖИЛОЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 52,0 КВ.М, КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ: 1,
В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДЗЕМНЫХ-0, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР:
37:01:010601:399, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: ИВАНОВСКАЯ ОБ-
ЛАСТЬ, ВЕРХНЕЛАНДЕХОВСКИЙ РАЙОН, Д. СИМАКОВО, УЛ. ЗА-
РЕЧНАЯ, Д.3**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	13 АПРЕЛЯ 2026 Г.
ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	30 МАРТА 2026 Г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	30 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	3
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	8
3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА	8
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	9
4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	10
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	10
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	10
6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ	10
6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ	11
6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ	12
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	12
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
ГЕОГРАФИЯ	14
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	18
8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	18
8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ -ДЕКАБРЬ 2025 Г	20
8.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	22
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ	27
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	32
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	34
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	44
9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	45
10. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	45
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	45
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	47

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 105/04/2026 от 30 марта 2025 года.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	Симаковский ветеринарный пункт, назначение: нежилое, общей площадью 52 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:01:010601:399, расположенное по адресу: Ивановская обл., Верхнеландеховский район, д. Симаково, ул. Заречная, д.3
Состав объекта оценки и характеристики его оцениваемых частей	Объектом оценки является: 1. Объект капитального строительства – Симаковский ветеринарный пункт, назначение: нежилое, общей площадью 52 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:01:010601:399, расположенное по адресу: Ивановская обл., Верхнеландеховский район, д. Симаково, ул. Заречная, д.3
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В отчете оценивается право собственности Объект оценки находится в оперативном управлении: Бюджетного государственного учреждения Ивановской области «Юрьевецкая районная станция по борьбе с болезнями животных», ИНН:3727005085, ОГРН: 1033700731668, дата гос.регистрации: 31.12.2003 г., согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2026 г № КУВИ -001/2026-46572614. Согласно вышеуказанным документам, а также данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online в отношении объектов капитального строительства с кадастровыми номерами: 37:01:010601:399, ограничений (обременений) права: не зарегистрировано.
Дата оценки	30 марта 2026 года
Дата составления и порядковый номер отчета	13 апреля 2026 года № 105/2026

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	Объект капитального строительства – Симаковский ветеринарный пункт, назначение: нежилое, общей площадью 52 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:01:010601:399, расположенное по адресу: Ивановская обл., Верхнеландеховский район, д. Симаково, ул. Заречная, д.3	167 196	Не применялся	Не применялся

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СИМАКОВСКОГО ВЕТЕРИНАРНОГО ПУНКТА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 52 КВ.М, КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ:1, В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДЗЕМНЫХ-0, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:01:010601:399, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВЕРХНЕЛАНДЕХОВСКИЙ РАЙОН, Д. СИМАКОВО, УЛ. ЗАРЕЧНАЯ, Д.3 ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

167 000 (СТО ШЕСТЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, С УЧЕТОМ НДС.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СИМАКОВСКОГО ВЕТЕРИНАРНОГО ПУНКТА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 52 КВ.М, КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ:1, В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДЗЕМНЫХ-0, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:01:010601:399, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВЕРХНЕЛАНДЕХОВСКИЙ РАЙОН, Д. СИМАКОВО, УЛ. ЗАРЕЧНАЯ, Д.3 ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

136 885,25 (СТО ТРИДЦАТЬ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ РУБЛЕЙ 25 КОПЕЕК), 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 ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки	Симаковский ветеринарный пункт, назначение: нежилое, общей площадью 52 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:01:010601:399, расположенное по адресу: Ивановская обл., Верхнеландеховский район, д. Симаково, ул. Заречная, д.3		
Состав объекта оценки и характеристики его оцениваемых частей	Объектом оценки являются:		
	1. Объект капитального строительства – Симаковский ветеринарный пункт, назначение: нежилое, общей площадью 52 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:01:010601:399, расположенное по адресу: Ивановская обл., Верхнеландеховский район, д. Симаково, ул. Заречная, д.3.		
	Показатель	Значение	Источник информации
	Год постройки	2006	
	Количество этажей	1	
	Площадь, в кв.м	52,0	
	Группа капитальности	II	
	Фундамент	Кирпичный	
	Стены	Щитовые	
	Перегородки	Деревянные	
	Перекрытия	Деревянные	
	Кровля	Шифер	
Полы	Деревянные с покраской		
Проемы	Оконные-деревянные, дверные- деревянные		

	<table><tr><td>Внутренняя отделка</td><td>Окраска стен и потолка</td><td rowspan="3">на объект не-движимости от 07.04.2026 г № КУВИ - 001/2026-46572614.</td></tr><tr><td>Внутренние сантехнические устройства</td><td>Печное отопление, электроснабжение</td></tr><tr><td>Прочие работы</td><td>Входные площадки</td></tr></table>	Внутренняя отделка	Окраска стен и потолка	на объект не-движимости от 07.04.2026 г № КУВИ - 001/2026-46572614.	Внутренние сантехнические устройства	Печное отопление, электроснабжение	Прочие работы	Входные площадки
Внутренняя отделка	Окраска стен и потолка	на объект не-движимости от 07.04.2026 г № КУВИ - 001/2026-46572614.						
Внутренние сантехнические устройства	Печное отопление, электроснабжение							
Прочие работы	Входные площадки							
Условия оказания услуг	Услуги по оценке рыночной стоимости имущества оказываются при наличии членства в саморегулируемой организации и полиса страхования ответственности согласно требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», приказа Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».							
Вид стоимости	Рыночная стоимость							
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В отчете оценивается право собственности Объект оценки находится в оперативном управлении: Бюджетного государственного учреждения Ивановской области «Юрьевецкая районная станция по борьбе с болезнями животных», ИНН:3727005085, ОГРН: 1033700731668, дата гос.регистрации: 31.12.2003 г., согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2026 г № КУВИ -001/2026-46572614. Согласно вышеуказанным документам, а также данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online в отношении объектов капитального строительства с кадастровыми номерами: 37:01:010601:399, ограничений (обременений) права: не зарегистрировано.							
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости необходимо для продажи							
Дата оценки	Оценка рыночной стоимости проводится по состоянию на 30 марта 2026 года							
Допущения, на которых должна основываться оценка	Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объектов оценки. Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости Объектов оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик для получения итоговой стоимости Объектов оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объектов оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости Объектов оценки, установленной в результате применения подхода.							

	При согласовании результатов расчета стоимости Объектов оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный Оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки	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. 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.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Предпосылки стоимости	Использование объекта оценки для совершения сделки с ним (для продажи)
Основания для установления предпосылок стоимости	Основанием для установления предпосылок стоимости является предполагаемое использование величины стоимости – для продажи
Специальные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Иные существенные допущения	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.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
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 коммуникаций, в расчетах не учитываются виды прав и ограничений (обременений) за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом.
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	1. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2026 г № КУВИ -001/2026-46572614; 2. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2026 г № КУВИ -001/2026-46572624;
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	
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 4. Сведения о заказчике

Наименование	Бюджетное государственное учреждение Ивановской области «Юрьевецкая районная станция по борьбе с болезнями животных»
ОГРН	1033700731668 от 31 декабря 2003 г.
Адрес	155450, Ивановская область, Юрьевецкий район, город Юрьевец, ул. Пушкина, д. 25

3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА

Таблица 5. 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-0012078592 от 20.03.2026. Срок действия договора (полиса): с 26.03.2026 г. по 25.03.2027 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://bisnes.ru

3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. 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 профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Высшее экономическое образование: Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Ивановская государственная текстильная академия», г. Иваново, квалификация «Экономист-менеджер», специальность «Экономика и управление на предприятии», диплом ВСГ 1049969 от 30 июня 2007 года. 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. 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. 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.
Сведения о страховании гражданской ответственности	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
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2010 года.
Сведения о независимости оценщика	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. 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. 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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 представлены 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 раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.
2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.
4. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных 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 коммуникаций, 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://srosovnet.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» № 133 октябрь 2025 г.;
- 2) Оценка стоимости имущества: учеб. Пособие / О.М. Вагжагтмаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.:Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с. (Университетская серия);
- 3) 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 и судебного эксперта-2025. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисная недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025;
- 7) Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Офисная недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025;
- 8) 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://srosovnet.ru>;

- 2) Официальный сайт Минэкономразвития. Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/minec/main>;
- 3) Официальный сайт Федеральной Службы государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru/>;
- 4) Официальный сайт Территориального органа Федеральной Службы государственной статистики по Ивановской области. Режим доступа: <http://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 Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2026 г № КУВИ -001/2026-46572614;
2. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2026 г № КУВИ -001/2026-46572624;

7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.3.1. Сведения об имущественных правах

В отчете оценивается право собственности

Объект оценки находится в оперативном управлении:

Бюджетного государственного учреждения Ивановской области «Юрьевоцкая районная станция по борьбе с болезнями животных», ИНН:3727005085, ОГРН: 1033700731668, дата гос.регистрации: 31.12.2003 г., согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2026 г № КУВИ - 001/2026-46572614.

Балансовая (остаточная) стоимость здания не предоставлена заказчиком.

7.3.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно вышеуказанным документам, а также данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online в отношении объектов капитального строительства с кадастровыми номерами: 37:01:010601:399, ограничений (обременений) права: не зарегистрировано.

7.3.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект не используется по своему прямому назначению, в качестве ветеринарного пункта.

7.3.4. Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: Ивановская обл., Верхнеландеховский район, д. Симаково, ул. Заречная, д.3.

д. Симаково¹ - село в Ивановской области. Симаковское сельское поселение Верхнеландеховского района.

¹[https://ru.wikipedia.org/wiki/Симаково_\(Ивановская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Симаково_(Ивановская_область))

География

Село находится в северо-восточной части Верхнеландеховского района, в 9,7 км к северо-востоку от Верхнего Ландеха (11,7 км по автодорогам). Около Симаково река Нёвра впадает в Ландех. Улицы Восточная, Заречная, Малыгина, Новая, Советская.

В результате визуального осмотра (дата осмотра объекта недвижимости – 30 марта 2026 года) были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта недвижимости. Описание местоположения объекта недвижимости представлено в следующей таблице и на рис. 1:

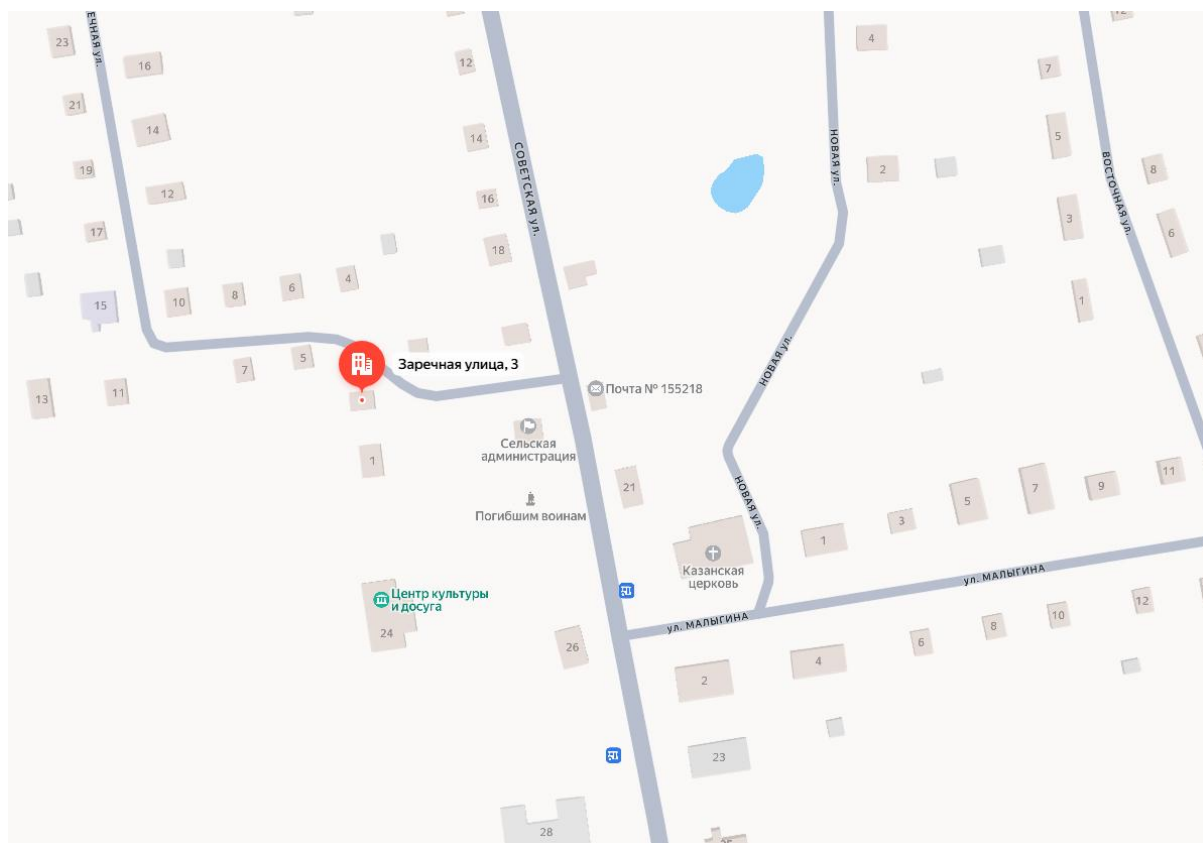


Рис.1 Месторасположение объекта оценки

Таблица 7 . Описание местоположения объекта недвижимости

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Россия, Ивановская область, Верхнеландеховский район, д. Симаково, ул. Заречная, д.3.	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2026 г № КУВИ - 001/2026-46572614
Улица	ул. Заречная	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2026 г № КУВИ - 001/2026-46572614
Локальное местоположение	Объект находится в Верхнеландеховском районе, д. Симаково, ул. Заречная, д.3.	Интернет-портал: https://yandex.ru/maps
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладающая застройка - смешанная, в пешеходной доступности находятся жилые дома и другие объекты социальной инфраструктуры	Визуальный осмотр

Наименование	Характеристика	Источник информации
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути не заасфальтированы, находятся в удовлетворительном состоянии. Подъезд к объекту оценки возможен в любое время года.	Визуальный осмотр
Характеристика инфраструктуры	Социальная инфраструктура характеризуется как слабо развитая. В пределах пешеходной доступности имеются жилые дома и другие объекты социальной инфраструктуры	Визуальный осмотр
Экологические факторы	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Состояние прилегающей территории, наличие подъездных путей	Подъездные пути находятся в удовлетворительном состоянии, подъезд возможен в любое время года	Визуальный осмотр
Близость к транспортным магистралям	Объект оценки расположен на ул. Заречная, которая выходит на ул. Советская, являющейся одной из оживленных улиц села.	Интернет портал: https://maps.yandex.ru/ 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

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные в следующих таблицах:

Характеристики земельного участка представлены в следующей таблице:

Таблица 8. Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 37:01:010601:3

Наименование	Данные	Источник информации
Площадь участка	297 кв. м.	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2026 г № КУВИ - 001/2026-46572624
Форма участка	Четырехугольник	Визуальный осмотр
Кадастровый номер	37:01:010601:3	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2026 г № КУВИ - 001/2026-46572624
Местоположение объекта	Ивановская область, Верхнеландеховский район, д. Симаково, ул. Заречная, д.3.	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2026 г № КУВИ -001/2026-46572624
Оцениваемое право	Постоянное (Бессрочное) пользование	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2026 г № КУВИ -001/2026-46572624

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, объект **капитального строительства**, расположены на земельном участке с кадастровым номером: **37:01:010601:3**. **Иные объекты недвижимости не зарегистрированы согласно данных сайта <https://rosreestr.ru> .**

Основные характеристики объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке и входящих в объект оценки, приведены в следующих таблицах:

Таблица 9. Основные характеристики здания, кадастровый номер: 37:01:010601:399

Показатель	Значение	Источник информации
Год постройки	2006	Визуальный осмотр, Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2026 г № КУВИ -001/2026-46572614
Количество этажей	1	
Площадь, в кв.м	52,0	
Группа капитальности	II	
Фундамент	Кирпичный	
Стены	Щитовые	
Перегородки	Деревянные	
Перекрытия	Деревянные	
Кровля	Шифер	
Полы	Деревянные с покраской	
Проемы	Оконные-деревянные, дверные- деревянные	
Внутренняя отделка	Окраска стен и потолка	
Внутренние сантехнические устройства	Печное отопление, электроснабжение	
Прочие работы	Входные площадки	

7.3.6. Сведения об устаревании и обесценивании

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»² с учетом фактического срока службы объекта оценки.

Год постройки здания с кадастровым номером: 37:01:010601:399- 2006, фактический срок службы на дату оценки составляет 20 лет (2026-2006). Объект оценки принимаем для расчета износа с деревянными стенами, деревянными перекрытиями, который относится к классу конструктивных систем КС-7.

Физический износ объекта оценки составляет 32%.

7.3.7. Сведения об устаревании

Понятие устаревания

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

- функциональное,
- внешнее (экономическое).

² <http://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=0&age=94>

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.

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.

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

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

7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) 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 здания ветеринарного пункта.**

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.³

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

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

+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 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/г¹ 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/г²). 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 двухзначные 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. Основным 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 Г⁴

По оперативным данным Ивановостата, 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

⁴ <https://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/>

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%.

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
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	53 978,4	81,0
Объем инвестиций в основной капитал (январь – сентябрь 2025 года), млн рублей	42 247,7	98,8
Объем 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
Объем 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

Показатели	январь - декабрь 2025 года	в % к январю – декабрю 2024 года
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 насе- лению 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%; электроэнергетика 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 торгующими 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 в Ивановской области, в частности, зависит от экономического развития области:

получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

рынок жилья;

рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройки, 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 10. 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, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих Объектов, незавершенного строительства, нового строительства

Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, 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 **офисно-торговой недвижимости Ивановской области**, согласно документов на здание.

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 11. Предложения о продаже объектов недвижимости

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Назначение	Адрес	Источник информации
Здание	40,4	09.04.2026	29 500	730	свободного назначения	Ивановская область, с.Ильинское, ул.Центральная	https://ivanovo.move.ru/objects/productsya_0sz_ploschadyu_404_kvm_ivanovskaya_oblast_kineshemskiy_rayon_selo_ilinskoe_92933_97380/
помещение	183,2	28.03.2026	4 999 999	27293	свободного назначения	Ивановская обл., Юрьевецкий р-н, Юрьевецкое городское по-	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevetskiy_r-n_yurevetskoye_gorodskoye_poseleniye_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_183.2_m_4631883273?

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Назначение	Адрес	Источник информации
						село, Юрьево, Советская ул., 85	
Здание	313	07.04.2026	7 700 000	24601	свободного назначения	Ивановская обл., Ивановский р-н, Коляновское сельское поселение, д. Коляново, Лежневское ш., 7А	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7359916507?
Здание	105	10.04.2026	2 400 000	22857	свободного назначения	Ивановская обл., Ивановский р-н, Богородское сельское поселение, с. Богородское, Центральная ул., 6	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_bogorodskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_105m2_pervaya liniya_7793883171?
Здание	450,8	27.03.2026	5 939 401	13175	свободного назначения	Ивановская обл., Кинешма, Ивановская ул., 8	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g.kinешma_450.8_m_3644088968?
Здание	175	08.04.2026	2 500 000	14286	свободного назначения	Ивановская обл., Лежневский р-н, Лежневское сельское поселение, д. Увальево, 11	https://www.avito.ru/lezhnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_175_m_8034960419?
Здание	1480,4	08.04.2026	3 900 000	2634	свободного назначения	Ивановская обл., Вичуга, ул. Н.П. Куликовой, 2	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_bani_na_uchastke_20_sotok_8042670929?
Здание	576,6	01.04.2026	1 700 000	2948	свободного назначения	Ивановская обл., Вичугский р-н, Старовичугское городское поселение, пос. Старая Вичуга, Северная ул., 3А	https://www.avito.ru/staraya_vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7945726918?
Здание	1639	10.04.2026	4 500 000	2746	свободного назначения	Ивановская обл., Приволжский р-н, Приволжское городское поселение, Приволжск, Малая Московская ул., 37	https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7856130894?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo8OiJ4IjtzOjE2OiJrZ3QwSGlyZTdidDRwRzJHJit9A4bpYj8AAAAA
Здание	152,6	27.03.2026	1 289 439	8450	свободного назначения	Ивановская обл., Юрьевецкий р-н,	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurjevets/kommercheskaya

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Назначение	Адрес	Источник информации
						Юрьевецкое городское поселение, Юрьевец, Советская ул., 50	nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g.yurevets_152.6_m_370844138_5?
помещение	48,8	31.03.2026	32 050	657	свободного назначения	Ивановская обл., Тейковский р-н, Морозовское сельское поселение, с. Морозово, Зелёная ул., 11	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_nedvizhimost/prodazha_zdanie_48.8_m_7409061534?
Здание	168	26.03.2026	1 470 000	8750	свободного назначения	Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул., 5	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_168_m_8032742420?
Здание	69,7	27.03.2026	639 917	9181	свободного назначения	Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_p.paleh_69.7_m_3708536148?
Здание	210	16.03.2026	2 000 000	9524	свободного назначения	Ивановская обл., Приволжский р-н, Приволжск, ул. Ленина, 65	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1793585479?
Здание	66,9	17.03.2026	48 558	726	свободного назначения	Ивановская обл., Кинешемский р-н, Решемское сельское поселение, д. Журихино, Молодёжная ул., 13	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_nezhiloe_zdanie_66.9_m_7281937821?

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

Таблица 12. Анализ предложений о продаже объектов недвижимости коммерческого назначения

Показатели	Значение показателя
Количество наблюдений	15
Минимальная цена 1 кв. м, руб.	657
Максимальная цена 1 кв. м, руб.	27293
Средняя цена 1 кв. м, руб.	9904
Медиана, в руб.	8750

На основе имеющихся предложений об аренде объектов недвижимости, находившихся в открытом доступе можно сделать следующие выводы:

1. Стоимость одного квадратного метра зависит от площади объекта недвижимости. Объекты с меньшей площадью предлагаются к продаже по более высокой цене.
2. Наибольшее количество предложений по цене помещений коммерческого назначения, представленных на рынке в открытом доступе, находились в диапазоне от 657 до 27293 рублей за квадратный метр.
3. В целом, тенденции по предложениям и реальным сделкам одинаковые. Некоторое различие между данными, представленными в качестве предложений и реальными сделками можно объяснить корректировкой на торг при совершении сделок.
4. На разброс цен объектов коммерческого назначения обычно влияют следующие ценообразующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, инфраструктура, этаж расположения, конструктивные характеристики, наличие отдельного входа, состояние внутренней отделки, 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 и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025. стр. 123.

Таблица 13. Скидки на местоположение объекта оценки

Отношение цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,0	1,0	1,0
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,66	0,86
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,46	0,72
Прочие населенные пункты	0,49	0,34	0,63

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 и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025. стр. 337.

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

$$y=1,45*x^{-0,1}, \text{ где:}$$

y- коэффициент корректировки на площадь офисного здания;

x – площадь офисного здания, кв. м;

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-ИН-ВЕСТ, выпуск 133, опубликованные в октябре 2025 год, с. 94.

Таблица 14. 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	6,618
Июнь 22	154,986	1,855
Сентябрь 22	157,010	1,306
Декабрь 22	158,983	1,257
Март 23	161,024	1,283
Июнь 23	161,521	0,309
Сентябрь 23	168,899	4,568
Декабрь 23	176,349	4,411
Март 24	178,152	1,022
Июнь 24	180,299	1,205
Сентябрь 24	183,205	1,612
Декабрь 24	189,313	3,334
Март 25	192,029	1,435
Июнь 25	203,578	6,014
Сентябрь 25	209,876	3,094
Декабрь 25	212,638	1,316
Март 2026	218,352	2,687

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 и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025, стр.564.

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

Таблица 15. Скидки на торг (объекты капитального строительства)

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Объекты свободного назначения	15,6%	8,3%	22,9%

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.

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.

Этажность.

Данный фактор используется при оценке объектов недвижимости для корректировки цен аналогов, если они находятся на других этажах, чем объект оценки.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025, стр.389.

Таблица 16. Этаж расположения

Удельная цена		Аналог			
Объект оценки	1 этаж	1,0	1,10	1,14	1,22
	2 этаж и выше	0,91	1,0	1,03	1,11
	цоколь	0,88	0,97	1,0	1,07
	подвал	0,82	0,9	0,93	1,0

Расположение относительно «Красной линии».

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025, стр.192.

Таблица 17. Скидки на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Значение				
	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта , расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта расположенного на красной линии	0,9	0,86	0,94	0,84	0,96

Наличие отдельного входа.

Данный фактор используется при оценке объектов недвижимости для корректировки цен аналогов, если присутствует отдельный вход.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025, стр.395.

Таблица 18. Отдельный вход

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,88	0,87	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,89	0,88	0,9

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.

Износ коммерческой недвижимости.

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. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025, стр.462.

Таблица 19. Корректировка на износ объекта

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,72	0,92
Отношение удельной цены объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,66	0,53	0,78

Качество внутренней отделки.

Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025, стр.491.

Таблица 20. Корректировка на внутреннюю отделку объекта

Удельная цена	Аналог			
	Комфортный ремонт (отделка премиум)	Типовой ремонт (отделка стандарт)	Требуется косметического ремонта (в том числе под чистовую отделку)	Требуется капитального ремонта (в том числе без отделки)
Комфортный ремонт (отделка премиум)	1,00	1,20	1,36	1,55
Типовой ремонт (отделка стандарт)	0,83	1,00	1,13	1,29
Требуется косметического ремонта (в том числе под чистовую отделку)	0,74	0,88	1,00	1,14
Требуется капитального ремонта (в том числе без отделки)	0,65	0,77	0,87	1,00

12. Корректировка на тип объекта недвижимости. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025, стр.363.

Таблица 21. Корректировка на тип объекта

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,97

16.Инженерные коммуникации. Обоснование корректировки применяем согласно сайта Стат Ризлт.⁵

Таблица 22. Корректировка на инженерные коммуникации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,42	0,63	0,56
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

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.

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.

⁵ <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4055-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

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 23. 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 24. 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 информации, отраженной в документах, не выявлено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, а также на основании портала Росреестра, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено, п. 7 Отчета при описании объекта оценки. Согласно данным интернет портала https://pkk.rosreestr.ru в отношении объекта оценки - не зарегистрировано

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
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 достаточно 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 различие 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 СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Выбор объектов-аналогов

Для подбора объектов-аналогов для объекта оценки был произведен поиск предложений о продаже объектов коммерческого назначения в 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 25. Сравнительный анализ объектов-аналогов для здания по всем элементам сравнения

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/pri-volzhs-kommercheskaya-nedvizhimost/pomesheniye-svobodnogo-naznacheniya-210-m-1793585479?	https://www.avito.ru/furmanov-kommercheskaya-nedvizhimost/zdanie-168-m-8032742420?	https://www.avito.ru/paleh-kommercheskaya-nedvizhimost/nezhiloe-zdanie-v-p-paleh-69.7-m-3708536148?
Адрес объекта	Ивановская обл., Приволжский р-н, Приволжск, ул. Ленина, 65	Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул., 5	Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1
Общая площадь, кв. м.	210	168	69,7
Цена предложения, руб.	2000000	1470000	639917
Цена предложения, руб./кв. м.	9 524	8 750	9 181
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:			
- дата сделки / предложения	Март 2026	Март 2026	Март 2026
- Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение:			

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
- район расположения	Райцентр сельскохозяйственного района	Прочие населенные пункты	Райцентр сельскохозяйственного района
- качество окружения	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
- Транспортная доступность / подъездные пути	Хорошая транспортная доступность. Свободный доступ	Хорошая транспортная доступность. Свободный доступ	Хорошая транспортная доступность. Свободный доступ
Вид использования и (или) зонирование	Здание	Здание	Здание
Физические характеристики:			
- Общая площадь, кв. м.	210	168	69,7
- Конструктивные характеристики	Бревенчатые стены	Кирпичные стены	Кирпичные стены
Физическое состояние объекта	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Объект находится в удовлетворительном состоянии
Внутренняя отделка объекта	Типовой ремонт отделки «Стандарт»	Типовой ремонт отделки «Стандарт»	Типовой ремонт отделки «Стандарт»
- Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Системы инженерного оборудования (Газовое отопление, центральные водоснабжение и канализация)	Системы инженерного оборудования (Газовое отопление, центральные водоснабжение и канализация)	Системы инженерного оборудования (отопление присутствует, электроснабжение)
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

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:

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

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 4,24%, 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 -20,9%.

Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025, стр.564.

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 и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025, стр.123.

Таблица 26. Корректировка на местоположение для здания

		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Адрес</i>		Ивановская область, Верхнеландеховский район, д. Симаково, ул. Заречная, д.3	Ивановская обл., Приволжский р-н, Приволжск, ул. Ленина, 65	Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул., 5	Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1
<i>Район расположения</i>		Прочие населенные пункты	Райцентр сельскохозяйственного района	Прочие населенные пункты	Райцентр сельскохозяйственного района
Коэффициент		0,49	0,59	0,49	0,59
Корректировка, %	%		-16,95%	0,00%	-16,95%
Корректировка	руб		-1 245	0	-1 200

- **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 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 и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025, стр.337.

Расчет корректировок представлен в следующей таблице:

Таблица 27. Корректировка на площадь для здания

Наименование объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта, кв.м	52,00	210,00	168,00	69,70
Расчетный коэффициент	0,98	0,85	0,87	0,95
Корректировка, %		-15%	-13%	-5%
Корректировка, руб		-918	-886	-303

- *корректировка на конструктивное исполнение*

Обоснование принятой корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025, стр.523. Объект оценки имеет деревянные стены, как и объект аналог № 1, коэффициент корректировки равен 0,84. Корректировку к данному аналогу не применяем. У объектов аналогов № 2,3 стены кирпичные, коэффициент корректировки равен 1,0, применяем корректировку к данным аналогам.

Таблица 28. Корректировка на конструктивное исполнение для здания

Наименование объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Конструктивные характеристики</i>	Щитовые стены	Деревянные	Кирпичные	Кирпичные
<i>Коэффициент</i>	0,84	0,84	1	1
Корректировка, %		0,0%	-16,0%	-16,0%
Корректировка, руб.		0	-938	-892

- *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. Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, простая отделка. Коэффициент корректировки равен 0,88. Коэффициенты аналоги находятся в хорошем состоянии сделан типовой ремонт.

Таблица 29. Корректировка на конструктивное исполнение для здания

Наименование объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Требуется ремонт	Хорошее состояние, сделан типовой ремонт	Хорошее состояние, сделан типовой ремонт	Хорошее состояние, сделан типовой ремонт
<i>Внутренняя отделка</i>				
<i>Коэффициент</i>	0,88	1	1	1
Корректировка, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Корректировка, руб.		-622	-591	-562

- корректировка на системы инженерного оборудования.

Обоснование корректировки применяем согласно сайта Стат Риэлт.⁶

У объекта оценки отсутствует водоснабжение и канализация, коэффициент корректировки равен 0,91, как и у объекта аналога № 3, корректировку к данному аналогу не применяем. У объектов аналогов № 1,2 присутствуют водоснабжение и канализация, применяем корректировку к данным аналогам в размере $(0,91/1)-1 \cdot 100\% = -9\%$.

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:

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

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 30. Расчет весовых коэффициентов для здания

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (S _i), %/100	53,00%	50,14%	50,10%
$1/(1+S_i)$	0,65358393	0,66606033	0,66623344
$1/(1+S_1) + 1/(1+S_2) + \dots + 1/(1+S_n)$	1,985878		
Весовые коэффициенты, %	32,91159%	33,53985%	33,54856%

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в следующей таблице:

Таблица 31. Расчет стоимости объекта сравнительным подходом для здания

⁶ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4055-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1793585479?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMTzRQSERXeDB1MTJjc3pKIj9BF_Esiz8AAAAA	https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_168_m_8032742420?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMTzRQSERXeDB1MTJjc3pKIj9BF_Esiz8AAAAA	https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_p.paleh_69.7_m_3708536148?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMTzRQSERXeDB1MTJjc3pKIj9BF_Esiz8AAAAA
Адрес объекта		Ивановская область, Верхнеландеховский район, д. Симаново, ул. Заречная, д.3	Ивановская обл., Приволжский р-н, Приволжск, ул. Ленина, 65	Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул., 5	Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1
Общая площадь	кв. м.	52,00	210	168	69,7
Цена предложения, руб.	руб.		2000000	1470000	639917
Цена предложения, руб./кв.м	руб.		9 524	8 750	9 181
Корректировка на качество прав:					
Имущественные права на земельный участок		собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент		1	1	1,00	1,00
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		9 524	8 750	9 181
Обременения (ограничения) имущественных прав		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		9 524	8 750	9 181
Обременение объекта договорами аренды		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		9 524	8 750	9 181
Сервитуты		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		9 524	8 750	9 181
Корректировка на условия финансирования:					
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		9 524	8 750	9 181
Корректировка на условия продажи:					
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		9 524	8 750	9 181
Корректировка на условия рынка:					
<i>Дата предложения / сделки</i>		Март 2026	Март 2026	Март 2026	Март 2026
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		9 524	8 750	9 181
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-22,900%	-22,900%	-22,900%
Корректировка, руб.	руб.		-2 181	-2 004	-2 102
Скорректированная цена, руб.	руб.		7 343	6 746	7 079
Корректировка на местоположение:					
Адрес		Ивановская область, Верхнеландеховский район, д. Симаново, ул. Заречная, д.3	Ивановская обл., Приволжский р-н, Приволжск, ул. Ленина, 65	Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул., 5	Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1
<i>Район расположения</i>		Прочие населенные пункты	Райцентр сельскохозяйственного района	Прочие населенные пункты	Райцентр сельскохозяйственного района
<i>Коэффициент согласно справочника</i>		0,49	0,59	0,49	0,59
Корректировка, %	%		-16,95%	0,00%	-16,95%
Корректировка, руб.	руб.		-1 245	0	-1 200
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 098	6 746	5 879
<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.		6 098	6 746	5 879
<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.		6 098	6 746	5 879
Корректировка на использования (зонирования):					
Текущее использование		Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		6 098	6 746	5 879
Корректировка на физические характеристики:					
<i>Площадь</i>	кв.м.	52,00	210,00	168,00	69,70

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Коэффициент согласно справочника</i>		0,98	0,85	0,87	0,95
Корректировка, %	%		-15%	-13%	-5%
Корректировка, руб.	руб.		-918	-886	-303
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 180	5 860	5 576
<i>Конструктивные характеристики</i>		щитовые стены	деревянные	кирпичные	кирпичные
Корректировка, %	%		0,0%	-16,0%	-16,0%
Корректировка, руб.	руб.		0	-938	-892
Скорректированная цена, руб.	руб.		5 180	4 922	4 684
<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.		5 180	5 860	5 576
<i>Внутренняя отделка объекта</i>		удовлетворительное состояние, требуется ремонт внутренней отделки	Хорошее состояние, сделан типовой ремонт	Хорошее состояние, сделан типовой ремонт	Хорошее состояние, сделан типовой ремонт
Корректировка, %	%		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Корректировка, руб.	руб.		-622	-591	-562
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 559	4 332	4 122
<i>Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)</i>		Присутствует отопление	Присутствует отопление, водоснабжение, канализация	Присутствует отопление, водоснабжение, канализация	Присутствует отопление
Корректировка, %	%		-9,0%	-9,0%	0,0%
Корректировка, руб.	руб.		-410	-390	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 148	3 942	4 122
Корректировка на экономические характеристики:					
<i>Уровень операционных расходов</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 148	3 942	4 122
<i>Условия аренды:</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 148	3 942	4 122
<i>Состав арендаторов:</i>					
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		4 148	3 942	4 122
Сумма корректировок по модулю			3 194,53	2 804,37	2 956,68
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (Si), %/100	%		53,00%	50,14%	50,10%
1/ (1+Si)	руб.		0,65358393	0,66606033	0,66623344
Весовые коэффициенты	%		32,91159%	33,53985%	33,54856%
Вклад в стоимость	руб.		1 365	1 322	1 383

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Среднее значение (цена 1 кв. м)	руб.	4 070,00			
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	211 640			
Доля стоимости приходящейся на объекты капитального строительства(улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости		0,79			
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС		167 196			

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:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}}{\bar{x}} \times 100\%, \quad (4)$$

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 2,76%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Расчетная величина стоимости Симаковского ветеринарного пункта, назначение: нежилое, общей площадью 52 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:01:010601:399, расположенное по адресу: Ивановская обл., Верхнеландеховский район, д. Симаково, ул. Заречная, д.3, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

167 196 (СТО ШЕСТЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ СТО ДЕВЯНОСТО ШЕСТЬ) РУБЛЕЙ, С УЧЕТОМ НДС.

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 рыночного 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	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

денежных потоков	инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда: • предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; • имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости; • потоки доходов и расходов носят сезонный характер; • оцениваемая недвижимость - крупный multifunctional 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.

Объект оценки Симаковский ветеринарный пункт, назначение: нежилое, общей площадью 52 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:01:010601:399, расположенное по адресу: Ивановская обл., Верхнеландеховский район, д. Симаково, ул. Заречная, д.3 находится в удовлетворительном состоянии: требуется внутренняя отделка здания, подводка коммуникации. Поэтому сдать такое здание не предоставляется возможным. Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода.

9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. В соответствии с пунктом 24 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)" затратный подход применяется, когда есть возможность определить затраты, необходимые для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

Согласно пункту 24 в 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 в Кинешемском районе слабо развит, и объект оценки не является объектом недвижимости специального назначения, что позволяет произвести расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода. Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

10. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

В связи с тем, что при определении рыночной стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход, присваиваем ему коэффициент равный 1,0.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как средневзвешенная, полученная каждым из подходов стоимости, результаты согласования приведены в таблице ниже.

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

Таблица 32. Определение итоговой величины рыночной стоимости здания

№	Наименование объектов	Стоимость (руб.)	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб.
1	Сравнительный подход	167 196	1	167 196
2	Доходный подход	Не применялся	0	0
3	Затратный подход	Не применялся	0	0
	Средневзвешенная стоимость			167 000

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:

Таблица 33. Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

№	Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект капитального строительства – Симаковский ветеринарный пункт, назначение: нежилое, общей площадью 52 кв. м., количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 37:01:010601:399, расположенное по адресу: Ивановская обл., Верхнеландеховский район, д. Симаково, ул. Заречная, д.3	167 000

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СИМАКОВСКОГО ВЕТЕРИНАРНОГО ПУНКТА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 52 КВ.М, КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ:1, В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДЗЕМНЫХ-0, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:01:010601:399, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВЕРХНЕЛАНДЕХОВСКИЙ РАЙОН, Д. СИМАКОВО, УЛ. ЗАРЕЧНАЯ, Д.3 ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

167 000 (СТО ШЕСТЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, С УЧЕТОМ НДС.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СИМАКОВСКОГО ВЕТЕРИНАРНОГО ПУНКТА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 52 КВ.М, КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ:1, В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДЗЕМНЫХ-0, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:01:010601:399, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВЕРХНЕЛАНДЕХОВСКИЙ РАЙОН, Д. СИМАКОВО, УЛ. ЗАРЕЧНАЯ, Д.3 ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

136 885,25 (СТО ТРИДЦАТЬ ШЕСТЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ РУБЛЕЙ 25 КОПЕЕК), БЕЗ УЧЕТА НДС.

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

Румянцева Е.А

Директор ООО «БизнесОценка»

Коновалов О. А.

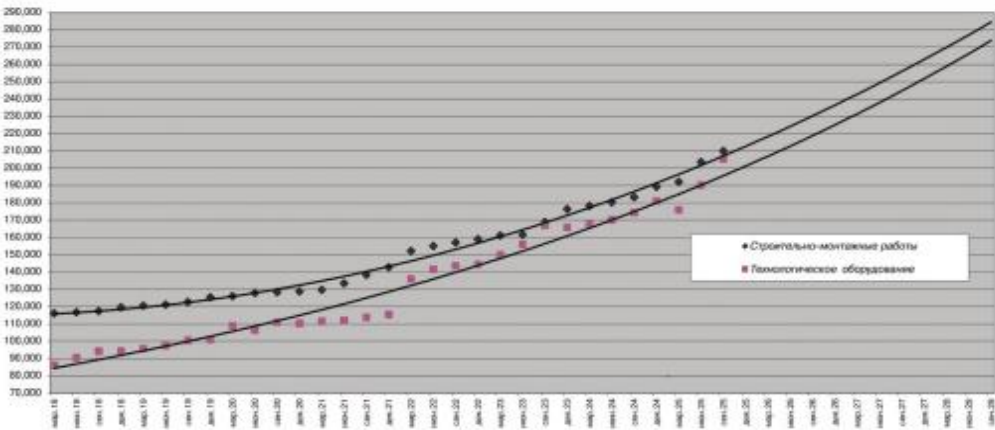
13.ПРИЛОЖЕНИЯ

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на
строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в
среднем по Российской Федерации на 2025-2028 гг. (с учетом НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и
для пересчета стоимости конкретных объектов.

2
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 24	183,205	1,612	174,266	2,432
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 24	189,313	3,334	180,986	3,856
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854	Март 25	192,029	1,435	175,837	-2,845
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333	Июнь 25	203,578	6,014	190,184	8,160
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319	Сентябрь 25	209,876	3,094	205,344	7,971
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576	Декабрь 25	212,638	1,316	201,274	-1,982
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054	Март 26	218,352	2,687	206,990	2,840
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393	Июнь 26	224,228	2,691	212,867	2,840
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,636	Сентябрь 26	230,266	2,693	218,912	2,840
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415	Декабрь 26	236,465	2,692	225,128	2,840
Март 22	152,163	6,616	135,961	17,857	Март 27	242,827	2,690	231,521	2,840
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138	Июнь 27	249,351	2,687	238,095	2,840
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435	Сентябрь 27	256,036	2,681	244,856	2,840
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621	Декабрь 27	262,884	2,675	251,808	2,840
					Март 28	269,894	2,666	258,959	2,840
					Июнь 28	277,065	2,657	266,312	2,840
					Сентябрь 28	284,399	2,647	273,874	2,840



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслевых строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

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

Таблица 14. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,80 0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,73 0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,56 0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44 0,52
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81 0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,74 0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,56 0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44 0,52

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

под ред. Л.А. Лейфера

Полная версия

Сравнительный
подход

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И
СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА - 2025

НИЖНИЙ НОВГОРОД, 2025

Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал

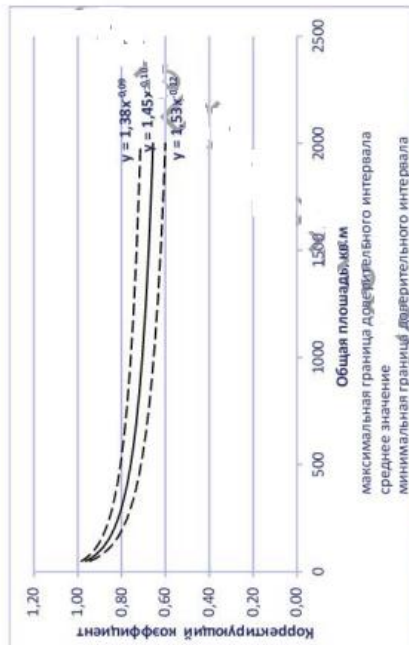


Рис. 118. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

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

Таблица 93. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,86 – 0,94
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,88 – 0,93

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 94. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,84 – 0,96
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,86 – 0,95

Таблица 332. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена		аналог	
объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,10
		0,91	1,00

Таблица 333. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог	
объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,10
		0,91	1,00

Таблица 334. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,14
		0,88	1,00

Таблица 335. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,14
		0,88	1,00

Таблица 279. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроеного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроеного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85
		0,96

Таблица 280. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроеного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроеного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,87
		0,98

Таблица 444. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,83	0,76 0,91
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,74	0,65 0,82
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,65	0,55 0,74
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,87	0,80 0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,78	0,70 0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,68	0,60 0,77

Таблица 317. Матрица соотношений значений средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Объект оценки	Удельная арендная ставка	аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь
инженер		1,00	1,09	1,13
		0,92	1,00	1,04
		0,88	0,96	1,00
		0,85	0,93	0,97
				1,00

Таблица 318. Матрица соотношений значений средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по курортным регионам

Объект оценки	Удельная арендная ставка	аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь
инженер		1,00	1,08	1,15
		0,93	1,00	1,07
		0,87	0,93	1,00
		0,82	0,88	0,94
				1,00

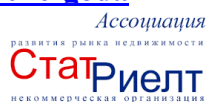
Таблица 471. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,93	0,88 - 0,98
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,84	0,76 - 0,91
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,94	0,89 - 0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,85	0,78 - 0,92

Таблица 422. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,72 - 0,92
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,66	0,53 - 0,78
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,83	0,74 - 0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,66	0,53 - 0,79

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4169-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>



[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 10.04.2026 г.\)](#)



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,43	0,64	0,58
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

1. Неотопливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.

3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

Объявления, использованные в рамках сравнительного подхода.

Аналог № 1

https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1793585479?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMTzRQSERXeDB1MTJjc3pKlIt9BFESiz8AAAA

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Иск

Главная > > > Продам > Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 210 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



8 961 247-06-51

Сергей

Компания

На Avito с 2019 года

Реквизиты проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 210 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: 1

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 Р

Посмотреть пример отчёта

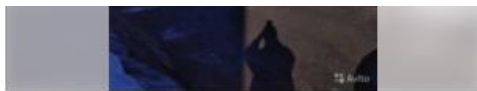
Расположение

Ивановская обл., Приволжский р-н, Приволжск, ул. Ленина, 65

Показать карту *

Описание

Продам здание под коммерческое использование (под нежилое) общей площадью 210 м² по адресу г. Приволжск, ул. Ленина д. 65. Газовое отопление, вода и канализация централизованные. Участок 501 м² в собственности. Цена 2 000 000 руб., рассмотрю любые предложения. Звонить по будням, с 9 до 16.



2 000 000 Р за всё

9 524 Р за м²

История цены



8 961 247-06-51

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 210 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

Сергей

Компания

На Авито с 2019 года

Реквизиты проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрываемые 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 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Приволжский р-н, Приволжск, ул. Ленина,

65

Показать карту *

Описание

Продам здание под коммерческое использование (под нежилое) общей площадью 210 м² по адресу г. Приволжск, ул. Ленина д. 65. Газовое отопление, вода и канализация централизованные. Участок 501 м² в собственности. Цена 2 000 000 руб., рассмотрю любые предложения. Звонить по будням, с 9 до 16.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: другой

№ 1793585479 · 16 марта в 14:18 · 2803 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Бц.Новый Арбат 13 · Бц.Г.Артем Ул.Фрунзе Д.32в · Бц.Эрмитаж Пلاза Ко... Ещё 17

Аналог № 2

https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_168_m_8032742420?context=H4sIAAIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMTzRQSERXeDB1MTJjc3pKlji9BFESiz8AAAA

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание, 168 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию





О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: **есть**

Общая площадь: **168 м²**

Высота потолков: **3 м**

Отделка: **чистовая**

Мощность электросети: **25 кВт, можно увеличить**

Отопление: **автономное**

Тип сделки: **продажа**

Насколько объект подходит для бизнеса

☒ Конкуренты в радиусе до 1 км

☒ Пешеходный трафик

☒ Средний бюджет семьи

☒ Цены аренды и покупки объектов

☒ Закрытые точки рядом

☒ Автомобильный трафик

☒ Население и жильё в зоне охвата

☒ Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул., 5

Показать карту *

1 470 000 ₽ за всё

8 750 ₽ за м²

История цены

8 936 570-87-39

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

собственник

Компания

На Авито с 2010 года

Документы проверены

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сергей

C

57



О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: **есть**
Общая площадь: **168 м²**
Высота потолков: **3 м**

Отделка: чистовая
Мощность электросети: **25 кВт, можно увеличить**
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

1 470 000 Р за всё

8 750 Р за м²
История цены

8 936 570-87-39

Написать сообщение
Отвечает около часа

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 Р

Посмотреть пример отчёта

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Расположение

Ивановская обл., Фурмановский р-н, Дуляпинское сельское поселение, с. Дуляпино, Больничная ул., 5

[Показать карту](#)

собственник
Компания
На Авито с 2010 года



[Документы проверены](#)

11 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Сергей

Описание

Продам отдельно стоящее здание(бывший магазин) в поселке Дуляпино. Здание построено из белого кирпича, стены толстые, окна- стеклопакеты. Площадь здания 163 кв.м, это большой зал и подсобные помещения. Крыша покрыта бетонными плитами а сверху еще сделана односкатная . В будущем можно построить полноценный второй и третий этаж. Есть центральный водопровод , электричество и туалет. Отапливается здание древесным котлом. В десяти метрах от здания проходит газовая труба, можно провести газ по льготной цене. Земля под зданием отмежевана. Здание расположено в центре поселка не далеко от администрации. Подъездные пути от города до магазина асфальтированы. Автобус ходит в поселок 4 раза в день. Идеальное вложение средств в прибыльный бизнес. Можно использовать под швейный цех, под любой магазин, аптеку, озоон, валберис, просто сдавать..... Этих бизнес направлений в поселке нет. Вы будете первыми. Не упустите свою удачу. На все интересующие вас вопросы отвечу по телефону или при встрече.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 20

№ 8032742420 · 26 марта в 19:46 · 280 просмотров (+1 сегодня)

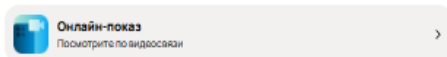
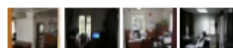
[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Бц Офис Центр · Бц Островский · Бц Батайский Проезд 55 · Бц Александр... Ещё 7

https://www.avito.ru/paleh/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_p.paleh_69.7_m_3708536148?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMTzRQSERXeDB1MTJjc3pKIjt9BFESiz8AAAA

59



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 69,7 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

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 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Палехский р-н, Палехское городское поселение, пос. Палех, 3-я Западная ул., 1

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся нежилое одноэтажное здание площадью 69,7 кв.м. Здание находится на арендованном у Администрации земельном участке площадью 805 кв.м. Отопление печное. Канализация и водоснабжение отсутствуют. Состояние - удовлетворительное. Непрофильный актив ПАО СК "Росгосстрах".

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице

639 917 Р за всё

9 181 Р за м²
История цены

8 958 473-68-88

Написать сообщение
Ответит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

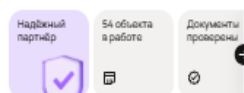
Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"

Компания
[Подписаться](#)



Константин
Контактное лицо

№ 3708536148 · 27 марта в 09:58 · 3211 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.04.2026, поступившего на рассмотрение 07.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46572614			
Кадастровый номер:		37:01:010601:399	
Номер кадастрового квартала:		37:01:010601	
Дата присвоения кадастрового номера:		03.10.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 24:202:002:000000080; Условный номер 37-37-10/224/2010-298	
Местоположение:		Ивановская область, р-н. Верхнеландеховский, д. Симаково, ул. Заречная, д. 3	
Площадь, м2:		52	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Симаковский ветеринарный пункт	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2006	
Кадастровая стоимость, руб:		250934.84	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		37:01:010601:3	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46572614			
Кадастровый номер:	37:01:010601:399		
Получатель выписки:	Солодова Екатерина Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46572614			
Кадастровый номер:	37:01:010601:399		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Бюджетное государственное учреждение Ивановской области "Юрьевская районная станция по борьбе с болезнями животных", ИНН: 3727005085, ОГРН: 1033700731668
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 37:01:010601:399-37/043/2024-2 26.03.2024 12:02:56
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение Правительства Ивановской области "О реорганизации Бюджетного государственного учреждения Ивановской области "Юрьевская районная станция по борьбе с болезнями животных" в форме присоединения к нему Бюджетного государственного учреждения Ивановской области "Верхнеландеховская районная станция по борьбе с болезнями животных", № 19-рп, выдан 22.02.2023 Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области "О закреплении за государственным учреждением Ивановской области "Верхнеландеховская районная станция по борьбе с болезнями животных" имущества на праве оперативного управления", № 207, выдан 23.03.2007 Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области "О внесении изменений в распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 23.03.2007 №207", № 588, выдан 26.07.2010
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют

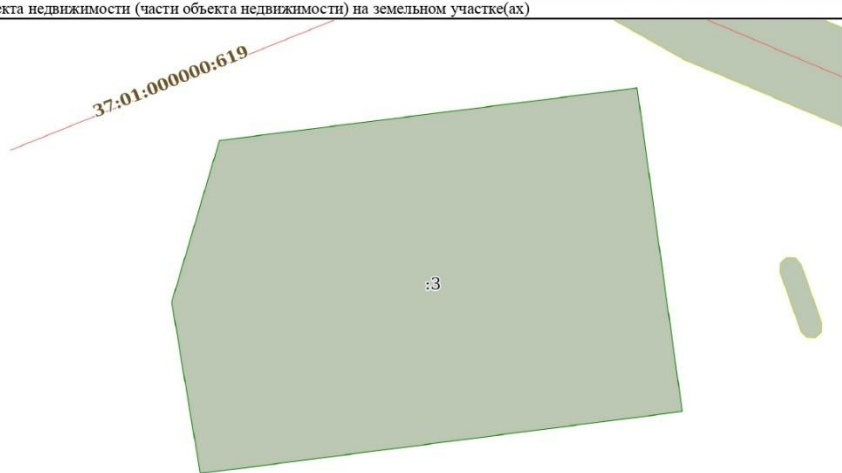
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46572614			
Кадастровый номер:		37:01:010601:399	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-37-10/224/2010-298 07.10.2010 00:00:00
3	Документы-основания	3.2	Распоряжение "О безвозмездной передаче имущества ликвидированных федеральных государственных учреждений ветеранари, составляющего казну Российской Федерации, в собственность Ивановской области", № 510, выдан 15.12.2006, Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ивановской области Акт приема-передачи имущества, составляющего казну Российской Федерации, передаваемого в собственность Ивановской области, выдан 27.12.2006
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46572614			
Кадастровый номер:		37:01:010601:399	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

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

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото № 1



Фото № 4



Фото № 2



Фото № 5



Фото № 3



Фото № 6



Фото № 7



Фото № 8



Фото № 9



Фото № 10



Фото № 11

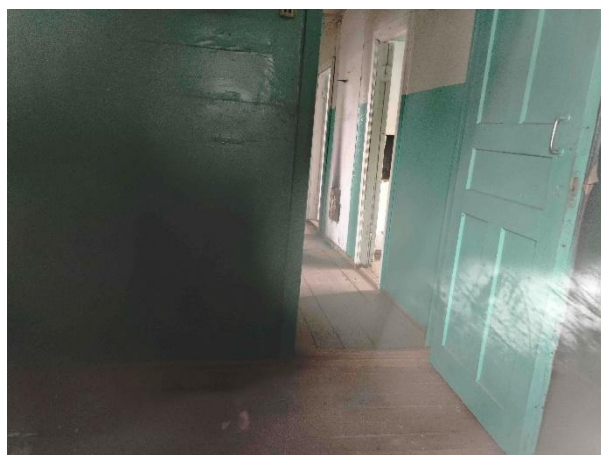


Фото № 12



Фото № 13





**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
Екатерине Алексеевне
(фамилия, имя, отчество)

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) (наименование образовательного учреждения (института, университета, академии, школы, колледжа, профессионального образовательного учреждения))
"Московская финансово-промышленная академия"

по программе

"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 мая 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Румянцевой

Екатерины Алексеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере (наименование) оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 28.05.2010

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 эссе
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.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Ф» ТЗ № 672



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 - Румянцев 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	
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 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: (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)		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 (удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)		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:		☒ Единовременно: ☐ 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 - 0012078592 от 20.03.2026г.



0012078592

Предыдущий полис № 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»	
ВЫГОДОПРИБОРИТЕЛЬ:		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). <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>			
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	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)
По страхованию ответственности за нарушение договора на проведение оценки	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов 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. 26.03.2026 г. до 24 ч. 00 мин. 25.03.2027 г.	
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:		☒ Единовременно ☐ 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:			



0012078592

0012078592

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, утере 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, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (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. В связи с заключением Договора страхования Страховщик имеет право на смешанную (автоматизированную и неавтоматизированную) обработку, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), блокирование, удаление, уничтожение, персональных данных лиц, указанные в заявлении на страхование/договоре (полисе) страхования и иных документах, представленных при заключении договора (полиса) страхования, в целях надлежащего исполнения договора страхования, передачи риска в перестрахование и для осуществления информационного сопровождения исполнения договора страхования, в том числе посредством направления уведомлений с применением смс-сообщений, посредством электронной почты и иными доступными способами.

Страхователь соглашается с тем, что, если это необходимо для реализации целей обработки персональных данных, Страховщик вправе поручить обработку персональных данных третьим лицам, а именно: компаниям группы и контрагентам Страховщика, указанным на сайте Страховщика, при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности и безопасности персональных данных при их обработке.

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

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 17.06.2025г. 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).

Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от 17.06.2025г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/>

Страхователь/Представитель Страхователя:

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.

О.А. Коновалов

Представитель АО «Зетта Страхование»:

Директор агентства в г.Кинешма
Д.П. Кирилина
Доверенность № 2040 от 03.06.2024г.
М.П.

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	г.Кинешма

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