



ОТЧЕТ №711-07.24

об оценке рыночной стоимости и рыночной стоимости права временного пользования на условиях договора аренды объекта недвижимого имущества

Заказчик: Областное бюджетное учреждение здравоохранения Ивановской области «Областная детская клиническая больница»

Дата оценки: 05 июля 2024 года

Дата составления отчёта: 09 июля 2024 года

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
3.1 Используемая терминология	7
3.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
5.1. Специальные допущения	11
5.2. Иные существенные допущения	11
5.3. Ограничения оценки.....	11
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
9. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	14
9.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	14
9.2. Сведения о независимости оценщика	14
10. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	15
10.1. Местоположение объектов оценки в границах г. Иваново	15
10.2. Местоположение объектов оценки в границах микрорайона	15
10.3. Местоположение объектов оценки в границах микрорайона	16
10.4. Сведения об имущественных правах и обременениях.....	16
10.5. Описание оцениваемых объектов	18
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	21
11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации	21
11.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Ивановской области, анализ рынка коммерческой недвижимости	24
11.2.1. Географическое положение Ивановской области.....	24
11.2.2. Основные социально-экономические показатели региона	24
11.2.3. Краткая характеристика г. Иваново	27
11.2.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Иваново	28
11.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	35
11.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка к которому относятся оцениваемые объекты.....	37
11.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	40
11.6. Основные выводы относительно рынка объектов оценки.....	50
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	51
12.1. Описание подходов, используемых в оценке объектов недвижимости	51
12.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	51
12.3. Выбор подходов оценки объектов недвижимости	52
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	54
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	76
15. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	77
Приложение 1. Фотографии объектов оценки.....	77
Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам из сети «Интернет»	81
Приложение 3. Копии документов, предоставленных заказчиком	84
Приложение 4. Документы оценщика	96

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке

В соответствии с заданием на проведение оценки объектов недвижимости от 26 июня 2024 года и Контрактом №711 на проведение оценки от 26 июня 2024 года мы произвели осмотр, оценку рыночной стоимости и рыночной стоимости права временного пользования на условиях договора аренды объектов недвижимого имущества по состоянию 05 июля 2024 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости и рыночной стоимости права временного пользования на условиях договора аренды объектов недвижимого имущества для целей заключения договора аренды.

Расчеты произведены в соответствии с Федеральными стандартами оценки №I, II, III, IV, V, VI, 7 утвержденными приказами Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022г., №611 от 25.09.2014г. и в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, была определена рыночная стоимость и рыночная стоимость права временного пользования на условиях договора аренды объектов недвижимого имущества, которая на дату оценки составила:

Таблица 1

Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость права временного пользования (с учетом НДС и без учета коммунальных платежей)			Справочно: рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)
	рублей за 1 кв. м в месяц.	рублей за 1 кв. м в год.	рублей за весь объект в год.	
Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №442, общей площадью: 23,3 кв. м, этаж расположения: 5.	230,00р.	2 760,00р.	64 308,00р.	582 500,00р.
Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №61, общей площадью: 15,8 кв. м, этаж расположения: 2.	230,00р.	2 760,00р.	43 608,00р.	395 000,00р.
Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №18, общей площадью: 18,2 кв. м, этаж расположения: 4.	230,00р.	2 760,00р.	50 232,00р.	455 000,00р.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением и благодарностью за возможность оказать Вам услугу,

Директор ООО «Оценка 37»

Пророков Юрий Александрович

1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки и специальные допущения</p>	<p>1. Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №442, общей площадью: 23,3 кв. м, этаж расположения: 5 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:24:010327:205, общей площадью 8 882,3 кв. м, количество этажей: 8 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7. Учитываемый вид прав: право временного пользования на условиях договора аренды.</p> <p>2. Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №61, общей площадью: 15,8 кв. м, этаж расположения: 2 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:00:000000:62, общей площадью 8 673,5 кв. м, количество этажей: 7 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7. Учитываемый вид прав: право временного пользования на условиях договора аренды.</p> <p>3. Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №18, общей площадью: 18,2 кв. м, этаж расположения: 4 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:00:000000:62, общей площадью 8 673,5 кв. м, количество этажей: 7 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7. Учитываемый вид прав: право временного пользования на условиях договора аренды. Специальные допущения: 1) Рыночная стоимость права временного пользования не включает в себя оплату за пользование прилегающим земельным участком. 2) Рыночная стоимость права временного пользования рассчитывалась без учета стоимости установленного оборудования.</p>			
Основание для проведения оценки	Контракт №711 на проведение оценки от 26 июня 2024 года и задание на оценку от 26 июня 2024 года			
Ограничения и пределы применения итоговой стоимости	Результат оценки должен быть использован исключительно для целей заключения договора аренды			
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>				
Затратный подход	<i>Не применялся (см. обоснование отказа в разделе 12 Отчета)</i>			
Сравнительный подход	<i>229,71 (Двести двадцать девять) рублей, 71 копейка за 1 кв. м в месяц (с учетом НДС и без учета коммунальных платежей)</i>			
Доходный подход	<i>Не применялся (см. обоснование отказа в разделе 12 Отчета)</i>			
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки				
Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость права временного пользования (с учетом НДС и без учета коммунальных платежей)			Справочно: рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)
	рублей за 1 кв. м в месяц.	рублей за 1 кв. м в год.	рублей за весь объект в год.	
Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №442, общей площадью: 23,3 кв. м, этаж расположения: 5.	230,00р.	2 760,00р.	64 308,00р.	582 500,00р.
Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №61, общей площадью: 15,8 кв. м, этаж расположения: 2.	230,00р.	2 760,00р.	43 608,00р.	395 000,00р.
Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №18, общей площадью: 18,2 кв. м, этаж расположения: 4.	230,00р.	2 760,00р.	50 232,00р.	455 000,00р.

2. Задание на оценку

<p>Объект оценки включая права на объект оценки и специальные допущения</p>	<p>1. Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №442, общей площадью: 23,3 кв. м, этаж расположения: 5 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:24:010327:205, общей площадью 8 882,3 кв. м, количество этажей: 8 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7. Учитываемый вид прав: право временного пользования на условиях договора аренды.</p> <p>2. Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №61, общей площадью: 15,8 кв. м, этаж расположения: 2 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:00:000000:62, общей площадью 8 673,5 кв. м, количество этажей: 7 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7. Учитываемый вид прав: право временного пользования на условиях договора аренды.</p> <p>3. Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №18, общей площадью: 18,2 кв. м, этаж расположения: 4 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:00:000000:62, общей площадью 8 673,5 кв. м, количество этажей: 7 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7. Учитываемый вид прав: право временного пользования на условиях договора аренды. Специальные допущения: 1) Рыночная стоимость права временного пользования не включает в себя оплату за пользование прилегающим земельным участком. 2) Рыночная стоимость права временного пользования рассчитывалась без учета стоимости установленного оборудования.</p>
<p>Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	<p>1. Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №442, общей площадью: 23,3 кв. м, этаж расположения: 5 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:24:010327:205, общей площадью 8 882,3 кв. м, количество этажей: 8 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7.</p> <p>2. Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №61, общей площадью: 15,8 кв. м, этаж расположения: 2 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:00:000000:62, общей площадью 8 673,5 кв. м, количество этажей: 7 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7.</p> <p>3. Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №18, общей площадью: 18,2 кв. м, этаж расположения: 4 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:00:000000:62, общей площадью 8 673,5 кв. м, количество этажей: 7 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7.</p>
<p>Характеристика объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p><u>Характеристики объектов оценки приведены на основании:</u> Перечень используемых документов приведен в разделе 7 Отчета «Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» и приложения №3 Отчета</p>
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</p>	<p>Право временного пользования на условиях договора аренды Состав и качество оцениваемых <u>прав временного пользования на условиях договора аренды</u>, передаваемых по договору аренды: 1) Обременение прав пользования и владения: ограничение на использование ресурсов во времени – <i>ограничение работы по времени здания в котором расположено оцениваемое помещение – с 7:00 до 19:00</i>; ограничения на использование энергетических ресурсов, материальных или иных ресурсов – <i>не предполагается</i>; 2) Целевое использование – <i>для мытья посуды</i>; 3) Срок действия договора аренды – <i>по 28 февраля 2025 г.</i>;</p>

	4) Ответственная сторона за эксплуатационные, коммунальные и административно-хозяйственные расходы – <i>арендатор (оплачивает по отдельному договору)</i> ; 5) Ответственная сторона за выполнение текущего ремонта – <i>арендодатель</i> , капитального – <i>арендодатель</i> .
Наличие ограничений (обременений)	Описание зарегистрированных ограничений (обременений) приведен в разделе 10.4 «Сведения об имущественных правах и обременениях» Отчета
Собственник / Оперативное управление	Собственник – Ивановская область. Оперативное управление – Областное бюджетное учреждение здравоохранения Ивановской области «Областная детская клиническая больница» / ОБУЗ «ОДКБ» (ИНН: 3702095993)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости и рыночной стоимости права временного пользования на условиях договора аренды объекта недвижимого имущества для целей заключения договора аренды в соответствии со ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	1) Предполагается сделка с объектом оценки; 2) Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Дата оценки: по согласованию с Заказчиком; 4) Предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	05.07.2024 г.
Допущения, на которых основывается оценка (специальные)	1. Рыночная стоимость права временного пользования не включает в себя оплату за пользование прилегающим земельным участком. 2. Рыночная стоимость права временного пользования рассчитывалась без учета стоимости установленного оборудования.
Допущения, на которых основывается оценка (иные существенные)	1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что объекты перейдут из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки . Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки. 2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. 3. Описание состояния конструктивных элементов, отделки, инженерных коммуникаций Объектов оценки составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами. 4. Оценщик не занимается измерением физических параметров объекта оценки и перед Оценщиком не стоит задача точного определения характеристик возможных перепланировок и переустройств объекта оценки. 5. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
Ограничения оценки	1. Результат оценки должен быть использован исключительно для целей заключения договора аренды. 2. Особенности осмотра объекта: отсутствуют. 3. Препятствия к осмотру объекта: отсутствуют.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика. Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200))
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе. В форме электронного документа.
Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов	В Отчёте об оценке представлены необходимые документы, их список отражён в разделе 7 «Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» Отчёта

3. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

3.1 Используемая терминология

Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается (ст. 3 Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ») – «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость (источник: Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)») – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта оценки для участников рынка. Она основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они недоступны другим участникам рынка.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (источник: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

Стоимость объекта оценки - это мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенной на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (источник: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

Оценка стоимости – определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. (источник: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

Итоговая стоимость оценки (результат оценки) - стоимость объекта оценки, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (источник: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. (источник: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

Дата оценки - это дата, на которую совершилась бы сделка или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (источник: Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (источник: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

Специальное допущение – допущение, которое не соответствует фактам на дату оценки, но отражает возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации. (источник: Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»).

Ограничения оценки – ограничения, выявленные в отношении источников информации и объема исследования. Могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке. Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки. (источник: Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»).

Существенность – степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Она может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. (источник: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

Информация, достаточная для определения стоимости объекта оценки – информация, в отношении которой учтены её достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Она может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом оценщик учитывает допущения оценки и компетентность источника информации, независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки. (источник: Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. (источник: «Подходы и методы оценки (ФСО V)»).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) Основан на принципах ценового равновесия и замещения. (источник: «Подходы и методы оценки (ФСО V)»).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценивания (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Основан на принципе замещения. (источник: «Подходы и методы оценки (ФСО V)»).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (источник: «Виды стоимости (ФСО II)»).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя. (источник: «Виды стоимости (ФСО II)»).

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях. (источник: «Виды стоимости (ФСО II)»).

В настоящем отчете использовались следующие сокращения:

1. **Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №442**, общей площадью: 23,3 кв. м, этаж расположения: 5 – Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №442, общей площадью: 23,3 кв. м, этаж расположения: 5 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:24:010327:205, общей площадью 8 882,3 кв. м, количество этажей: 8 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7.

2. **Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №61**, общей площадью: 15,8 кв. м, этаж расположения: 2 – Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №61, общей площадью: 15,8 кв. м, этаж расположения: 2 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:00:000000:62, общей площадью 8 673,5 кв. м, количество этажей: 7 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7.

3. **Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №18**, общей площадью: 18,2 кв. м, этаж расположения: 4 – Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №18, общей площадью: 18,2 кв. м, этаж расположения: 4 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:00:000000:62, общей площадью 8 673,5 кв. м, количество этажей: 7 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7.

4. При совместном упоминании: **Объекты оценки.**

3.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Последовательность проведения оценки осуществлялась в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

1. **Согласование задания на оценку**, путем подписания задания в составе **Договора** или в иной письменной форме;
2. **Сбор и анализ информации**, необходимой для проведения оценки;
3. **Применение подходов к оценке**, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. **Согласование (в случае необходимости) промежуточных результатов**, полученных в рамках применения различных подходов к оценке;
5. **Составление отчета об оценке** объекта оценки.

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

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике	
Организационно-правовая форма	Областное бюджетное учреждение здравоохранения
Полное / сокращенное наименование	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Ивановской области «Областная детская клиническая больница» / ОБУЗ «ОДКБ»
Местонахождение	153040, Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7
ОГРН, дата присвоения	1063702136904, 07.06.2006 г.
ИНН / КПП	3702095993 / 370201001
Сведения об оценщике	
ФИО	Дубов Сергей Васильевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (включен в реестр оценщиков 21.08.2020 г. за регистрационным №2799). Местонахождение Ассоциации «Саморегулируемая организации оценщиков «Экспертный совет»: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование и квалификация подтверждена: - диплом о профессиональной переподготовке ПП-II № 040907 по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданный Международной академией оценки и консалтинга 07 июня 2013 года; - удостоверением о повышении квалификации регистрационный номер 120-2016 от 16.05.2016 г., выданное ФГБОУ ВО «Ивановский государственный химико-технологический университет» ИДПО
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №039179-1 от 19.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», страховой полис №922/2483629460 от 03.11.2023г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования с 22.11.2023г. по 21.11.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2010 года
Место нахождения	г. Иваново, ул. Кудряшова, д. 71, к. 1, пом. 1002
Контактная информация	Номер контактного телефона: 8-910-692-56-40 Почтовый адрес: 153048, г. Иваново, ул. Кудряшова, д. 71, к. 1, пом. 1002 Адрес электронной почты: 360126@mail.ru
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил договор	
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка 37»
Юридический/фактический адрес:	153048, г. Иваново, ул. Кудряшова, д. 71, к. 1, пом. 1002
Телефон:	+7 (4932) 70-01-01, 36-06-85
Сайт	www.ocenka37.ru
Е-mail:	360102@mail.ru
ИНН	3702698293
ОГРН, дата присвоения	1133702010958, 17.04.2013г.
Страхование ответственности фирмы	Ответственность ООО «Оценка 37» застрахована САО «РЕСО-Гарантия» согласно страховому полису №922/2521891385 от 11.01.2024г. на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей на период с 03.02.2024г. по 02.02.2025г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объектов оценки	При проведении оценки объекта и подготовке настоящего отчета не привлекались сторонние организации и специалисты

5. Допущения и ограничения оценки

5.1. Специальные допущения

1. Рыночная стоимость права временного пользования не включает в себя оплату за пользование прилегающим земельным участком.
2. Рыночная стоимость права временного пользования рассчитывалась без учета стоимости установленного оборудования.

5.2. Иные существенные допущения

1. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком.
3. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
4. Оценщик не занимается измерением физических параметров объекта оценки и перед Оценщиком не стоит задача точного определения характеристик возможных перепланировок и переустройств объекта оценки.
5. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.

5.3. Ограничения оценки

1. Результат оценки должен быть использован исключительно для целей заключения договора аренды.
2. Особенности осмотра объекта: отсутствуют.
3. Препятствия к осмотру объекта: отсутствуют.

6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих агентств недвижимости. Использовались следующие источники информации:

Нормативно-правовые акты:

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая от 31.07.1998 № 146-ФЗ и часть вторая от 05.08.2000 № 117-ФЗ)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ, часть третья от 26.11.2001 № 146-ФЗ и часть четвертая от 18.12.2006 № 230-ФЗ)
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ
5. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
6. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200)
7. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200)
8. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200)
9. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200)
10. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200)
11. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200)

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611)

13. ВСН 58-88 (р). Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (утв. Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312)

14. Постановление Госстроя СССР от 29.12.1973 № 279 «Об утверждении Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (вместе с «МДС 13-14.2000... »)

Литературные источники и статьи:

15. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. - М.: Стройиздат, 1970;

16. Оценка недвижимости. Авторы: под ред. М. А. Грязновой, М. А. Федотовой; Фин. акад. при Правительстве Рос. Федерации (2005);

17. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Авторы: Джек Фидман, Николас Ордуэй (1997, Серия «Зарубежный экономический учебник»);

18. Расчет внешнего износа имущественных комплексов на основе анализа рентабельности основных фондов. Авторы: А.А. Марчук, В.А. Устименко (2005, Вопросы оценки);

19. К вопросу о расчете внешнего износа промышленных имущественных комплексов. Автор: В.В. Болотских (2004);

20. Карцев П.В. Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий: методы расчёта. (Электронный ресурс. Режим доступа: <http://rea-centre.narod.ru/public/iznos-econ-01.html>);

21. Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов. Второе издание. Автор: Асват Дамодаран (2004, Альпина Бизнес Букс);

22. Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. (2018, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки») (далее по тексту – **Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Офисно-торговая недвижимость. Сравнительный подход»**);

23. Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. (2018, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки») (далее по тексту – **Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость. Доходный подход»**);

24. Справочник оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. (2017, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки») (далее по тексту – **Справочник оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость. Доходный подход»**);

25. Справочник оценщика недвижимости – 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Горшкова А.Г., Акобян А.А. (2020, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки») (далее по тексту – **Справочник оценщика недвижимости – 2020. «Офисно-торговая недвижимость. Сравнительный подход»**);

26. Справочник оценщика недвижимости – 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия». Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Горшкова А.Г. (2020, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки») (далее по тексту – **Справочник оценщика недвижимости – 2020. «Офисно-торговая недвижимость. Доходный подход»**);

27. Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Бабенко Р.В., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г., Сергеева Н.А., Потемкин Д.С. и Нестерова Д.В. (2021, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки») (далее по тексту – **Справочник оценщика недвижимости – 2021. «Офисно-торговая недвижимость. Сравнительный подход»**);

28. Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Бабенко Р.В., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г., Сергеева Н.А. и Потемкин Д.С. (2021, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки») (далее по тексту – **Справочник оценщика недвижимости – 2021. «Офисно-торговая недвижимость. Доходный подход»**);

29. Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Полная версия. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки». Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Акобян А.А. (далее по тексту – **Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход»**);

30. Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Полная версия. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки». Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Акобян А.А. (далее по тексту – **Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Доходный подход»**).

31. Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость». Полная версия. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки». Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Акобян А.А. (далее по тексту – **Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Торговая недвижимость. Сравнительный подход»**);

32. Справочник оценщика недвижимости – 2023 «Торговая недвижимость». Полная версия. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки». Авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Акобян А.А. (далее по тексту – **Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Торговая недвижимость. Доходный подход»**)

Интернет сайты:

33. www.ivbb.ru – сайт ивановской барахолки
34. www.cian.ru – сайт объявлений «Циан»
35. www.avito.ru – сайт объявлений «Авито»
36. www.irr.ru – сайт информационной газеты «Из рук в руки»
37. www.gks.ru – сайт Федеральной службы государственной статистики
38. www.economy.gov.ru – сайт Министерства экономического развития
39. www.rusbonds.ru - Интернет-проект Информационного Агентства Финмаркет - RusBonds
40. www.yandex.ru/maps – сайт «Яндекс Карты».
41. www.reformagkh.ru – сайта Реформа ЖКХ и др.

7. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Часть выписок из ЕГРН;
2. Часть технического паспорта на здание от 21.11.2014 г.;
3. Часть технического паспорта на здание от 22.06.2005 г.;
4. Электронная выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-167913386 от 25.06.2024 г.;
5. Электронная выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-167912374 от 25.06.2024 г.

Также для установления качественных характеристик были использованы данные, полученные при визуальном осмотре.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

Соответствующий анализ может базироваться на источнике: <https://srosovnet.ru/press/news/291019-2/>.

8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При осуществлении оценочной деятельности оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартов оценочной деятельности, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

При составлении настоящего отчета в соответствии с Федеральным законом 135-ФЗ от 29.07.1998 года Оценщики применяли следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200)
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200)
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200)

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200)
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200)
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611);
- Стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», как наиболее полно описывающие термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

9. Сведения о независимости

9.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Оценка 37» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Оценка 37» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

9.2. Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Дубов Сергей Васильевич 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.

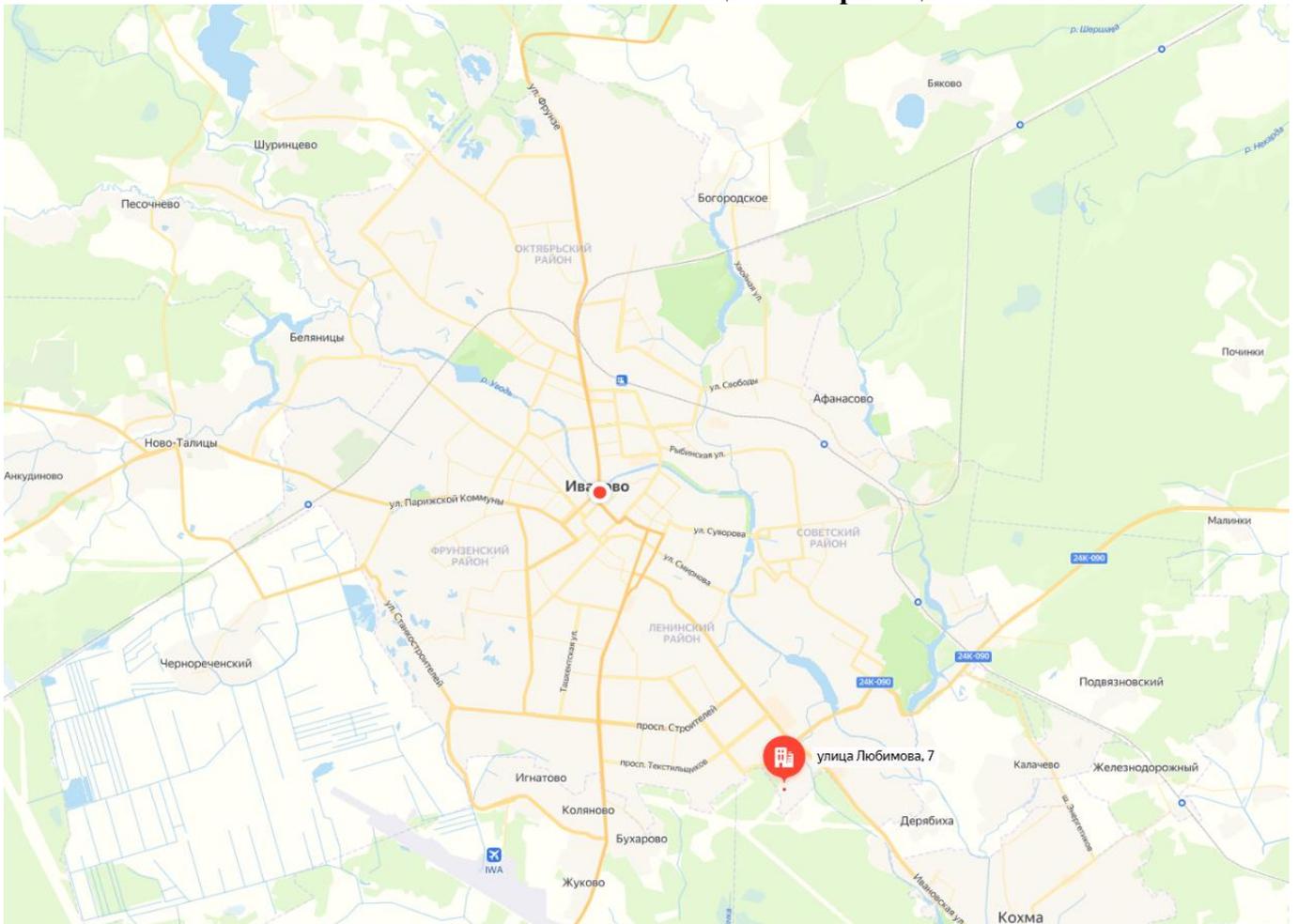
Оценщик Дубов Сергей Васильевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Дубов Сергей Васильевич 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.

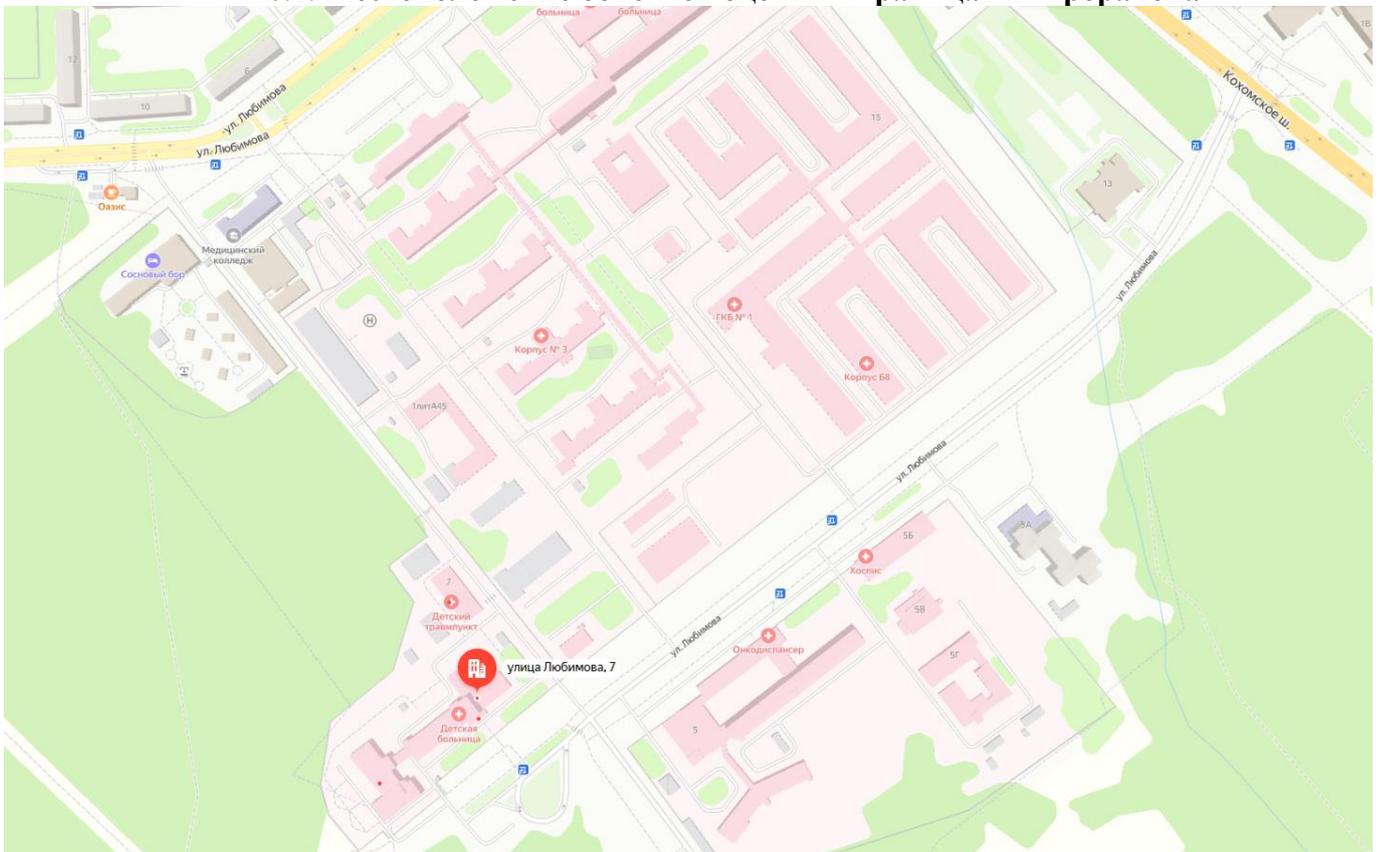
Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

10. Описание оцениваемых объектов

10.1. Местоположение объектов оценки в границах г. Иваново



10.2. Местоположение объектов оценки в границах микрорайона



10.3. Местоположение объектов оценки в границах микрорайона



10.4. Сведения об имущественных правах и обременениях

Таблица 2

<p>Правоустанавливающие / правоудостоверяющие документы</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Часть выписок из ЕГРН; 2. Часть технического паспорта на здание от 21.11.2014 г.; 3. Часть технического паспорта на здание от 22.06.2005 г.; 4. Электронная выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-167913386 от 25.06.2024 г.; 5. Электронная выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-167912374 от 25.06.2024 г.
<p>Вид права</p>	<p>Право временного пользования на условиях договора аренды Состав и качество оцениваемых <u>прав временного пользования на условиях договора аренды</u>, передаваемых по договору аренды:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Обременение прав пользования и владения: ограничение на использование ресурсов во времени – <i>ограничение работы по времени здания в котором расположено оцениваемое помещение – с 7:00 до 19:00</i>; ограничения на использование энергетических ресурсов, материальных или иных ресурсов – <i>не предполагается</i>; 2) Целевое использование – <i>для мытья посуды</i>; 3) Срок действия договора аренды – <i>по 28 февраля 2025 г.</i>; 4) Ответственная сторона за эксплуатационные, коммунальные и административно-хозяйственные расходы – <i>арендатор (оплачивает по отдельному договору)</i>; 5) Ответственная сторона за выполнение текущего ремонта – <i>арендодатель</i>, капитального – <i>арендодатель</i>.
<p>Собственник / Оперативное управление</p>	<p>Собственник – Ивановская область. Оперативное управление – Областное бюджетное учреждение здравоохранения Ивановской области «Областная детская клиническая больница» / ОБУЗ «ОДКБ» (ИНН: 3702095993)</p>
<p>Объект права</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №442, общей площадью: 23,3 кв. м, этаж расположения: 5 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:24:010327:205, общей площадью 8 882,3 кв. м, количество этажей: 8 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7. 2. Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №61, общей площадью: 15,8 кв. м, этаж расположения: 2 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:00:000000:62, общей площадью 8 673,5 кв. м, количество этажей: 7 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7. 3. Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №18, общей площадью: 18,2 кв. м, этаж расположения: 4 (по поэтажному плану), являющиеся частью нежилого здания, кадастровый номер 37:00:000000:62, общей площадью 8 673,5 кв. м, количество этажей: 7 (подземных этажей – 1), адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7.
<p>Номер и дата государственной регистрации прав на объект оценки</p> <p>Зарегистрированные ограничения/обременения</p>	

(на основании Электронной выписки из ЕГРН, документ полностью см. в Приложении №3)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
25.06.2024г. № КУВИ-001/2024-167913386			
Кадастровый номер:		37:00:000000:62	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Ивановской области "Областная детская клиническая больница", ИНН: 3702095993
	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 37-37-01/273/2013-241 08.10.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
	4.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	18.11.2022 11:11:34	
	номер государственной регистрации:	37:00:000000:62-37/073/2022-11	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2022 по 30.09.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 4, выдан 30.09.2022, дата государственной регистрации: 18.11.2022, номер государственной регистрации: 37:00:000000:62-37/073/2022-12	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер:		37:00:000000:62	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-37-01/273/2013-239 08.10.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.06.2024г. № КУВИ-001/2024-167912374			
Кадастровый номер:		37:24:010327:205	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-01/115/2011-732 02.06.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
	1.2	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Ивановской области "Областная детская клиническая больница", ИНН: 3702095993	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 37-37-01/114/2006-904 05.09.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
	4.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	20.02.2015 16:12:34	
	номер государственной регистрации:	37-37/001-37/011/001/2015-2765/2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.10.2014 по 24.10.2019 с 24.10.2019 по 24.10.2019	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АТМ-Трейд", ИНН: 7743850642	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер:		37:24:010327:205	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 106, выдан 24.10.2014, дата государственной регистрации: 20.02.2015, номер государственной регистрации: 37-37/001-37/011/001/2015-2765/1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
	4.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	22.11.2022 08:15:26	
	номер государственной регистрации:	37:24:010327:205-37/073/2022-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.09.2022 по 23.09.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Ивановской области "Областная детская клиническая больница", ИНН: 3702095993	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 3, выдан 23.09.2022, дата государственной регистрации: 22.11.2022, номер государственной регистрации: 37:24:010327:205-37/073/2022-3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

10.5. Описание оцениваемых объектов

Таблица 3

Характеристика местоположения

Географический показатель	Описание показателя
Область, административный район	Ивановская область, Ленинский район
Название населённого пункта	г. Иваново
Транспортная доступность	Удовлетворительная Подъезд осуществляется по асфальтированной дороге
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта располагается в 100 метрах
Линия расположения	Внутри квартала Вдали от автомагистрали
Типичное использование окружения	
Основной тип застройки микрорайона, объекты инфраструктуры	Окружающая застройка – объекты социальной инфраструктуры
Основной тип зданий	I-IV группа капитальности
Полнота застройки	Средняя
Источник информации	Личный визуальный осмотр, Яндекс и Гугл карты

Таблица 4

Основные характеристики и конструктивные элементы Нежилое помещение №442

Характеристики здания в котором расположен объект оценки	
Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7
Назначение	Нежилое
Наименование	Клиника «Мать и дитя»
Общая площадь, кв. м.	8 882,3
Этажность	8 (в том числе подземных – 1)
Группа капитальности	КС-1 (стены – кирпичные; перекрытия – железобетонные)
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Год постройки	1983
Фундамент	Кирпичный ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия междуэтажные	Железобетонные
Физическое состояние	Удовлетворительное
Кадастровый номер	37:24:010327:205
Кадастровая стоимость, руб.	219 413 239,29
Характеристики помещения (объекта оценки)	
Тип объекта недвижимости	Встроенное нежилое помещение
Номер помещения на поэтажном плане	442
Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	5
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	23,3
Высота потолков, м	Нет данных
Окна	ПВХ
Двери	Деревянные
Отделочные материалы объекта оценки	Пол – плитка. Стены – окраска, плитка. Потолок – окраска.
Состояние отделки объекта оценки	Средняя
Отдельный вход в оцениваемое помещение	Нет
Доступ к объекту	Закрытая территория
Системы инженерного обеспечения здания	
Наименование	Наличие и тип коммуникаций
Отопление	Есть, централизованное
Холодное водоснабжение	Есть, централизованное

Горячее водоснабжение	Есть, централизованное
Канализация	Есть, централизованная
Электроснабжение	Есть, централизованное
Газоснабжение	Отсутствует
Интернет	Есть
Вентиляция	Есть
Прочие системы и специальное оборудование	Отсутствуют
Сан. узел	В здании – есть. В помещении (объект оценки) – отсутствует.
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Таблица 5

**Основные характеристики и конструктивные элементы
Нежилое помещение №61**

Характеристики здания в котором расположен объект оценки	
Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7
Назначение	Нежилое
Наименование	Лечебный корпус государственного учреждения здравоохранения Ивановской области "Областная детская клиническая больница"
Общая площадь, кв. м.	8 673,5
Этажность	7 (в том числе подземных – 1)
Группа капитальности	КС-1 (стены – кирпичные; перекрытия – железобетонные)
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Год постройки	2013
Фундамент	Кирпичный ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия междуэтажные	Железобетонные
Физическое состояние	Хорошее
Кадастровый номер	37:00:000000:62
Кадастровая стоимость, руб.	251 805 322.4
Характеристики помещения (объекта оценки)	
Тип объекта недвижимости	Встроенное нежилое помещение
Номер помещения на поэтажном плане	61
Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	2
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	15,8
Высота потолков, м	Нет данных
Окна	ПВХ
Двери	Деревянные
Отделочные материалы объекта оценки	Пол – плитка. Стены – окраска, плитка. Потолок – окраска.
Состояние отделки объекта оценки	Средняя
Отдельный вход в оцениваемое помещение	Нет
Доступ к объекту	Закрытая территория
Системы инженерного обеспечения здания	
Наименование	Наличие и тип коммуникаций
Отопление	Есть, централизованное
Холодное водоснабжение	Есть, централизованное
Горячее водоснабжение	Есть, централизованное
Канализация	Есть, централизованная
Электроснабжение	Есть, централизованное
Газоснабжение	Отсутствует
Интернет	Есть
Вентиляция	Есть

Прочие системы и специальное оборудование	Отсутствуют
Сан. узел	В здании – есть. В помещении (объект оценки) – отсутствует.
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Таблица 6

**Основные характеристики и конструктивные элементы
Нежилое помещение №18**

Характеристики здания в котором расположен объект оценки	
Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7
Назначение	Нежилое
Наименование	Лечебный корпус государственного учреждения здравоохранения Ивановской области "Областная детская клиническая больница"
Общая площадь, кв. м.	8 673,5
Этажность	7 (в том числе подземных – 1)
Группа капитальности	КС-1 (стены – кирпичные; перекрытия – железобетонные)
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Год постройки	2013
Фундамент	Кирпичный ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия междуэтажные	Железобетонные
Физическое состояние	Хорошее
Кадастровый номер	37:00:000000:62
Кадастровая стоимость, руб.	251 805 322.4
Характеристики помещения (объекта оценки)	
Тип объекта недвижимости	Встроенное нежилое помещение
Номер помещения на поэтажном плане	18
Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	4
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	18,2
Высота потолков, м	Нет данных
Окна	ПВХ
Двери	Деревянные
Отделочные материалы объекта оценки	Пол – плитка. Стены – окраска, плитка. Потолок – окраска.
Состояние отделки объекта оценки	Средняя
Отдельный вход в оцениваемое помещение	Нет
Доступ к объекту	Закрытая территория
Системы инженерного обеспечения здания	
Наименование	Наличие и тип коммуникаций
Отопление	Есть, централизованное
Холодное водоснабжение	Есть, централизованное
Горячее водоснабжение	Есть, централизованное
Канализация	Есть, централизованная
Электроснабжение	Есть, централизованное
Газоснабжение	Отсутствует
Интернет	Есть
Вентиляция	Есть
Прочие системы и специальное оборудование	Отсутствуют
Сан. узел	В здании – есть. В помещении (объект оценки) – отсутствует.
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

11. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов и внешних факторов, влияющих на рыночную стоимость оцениваемого объекта

11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации

О текущей ситуации в российской экономике. Апрель 2024 г.¹:

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,4% г/г после +4,2% г/г в марте. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в апреле составил +0,2% м/м SA (после роста на +0,1% м/м SA в марте 2024 года).

По оценке Минэкономразвития России, по итогам января–апреля 2024 года рост **ВВП** составил +5,1% г/г.

2. Индекс **промышленного производства** в апреле вырос на +3,9% г/г (+4,0% г/г месяцем ранее), даже несмотря на эффект высокой базы апреля 2023 года (+4,9% г/г после +0,7% г/г в марте). С учётом сезонности: +0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в марте.

В целом за четыре месяца текущего года индекс промышленного производства вырос на +5,2% г/г.

3. **Обрабатывающая промышленность** в апреле демонстрирует ускорение темпов до +8,3% г/г после +6,0% г/г месяцем ранее (в апреле 2023 года +7,7% г/г после +5,3% г/г в марте). С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,9% м/м SA после +0,4% м/м SA в марте. По итогам четырёх месяцев 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,7% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Апрель 2024 года».

4. Рост **инвестиционной активности** по итогам I квартала 2024 года превысил уровень прошлого года на +14,5% г/г после +8,6% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций). Инвестиции крупных и средних организаций также выросли на +14,6% г/г после +6,4% г/г в IV квартале 2023 года.

5. Рост **объёма строительных работ** в апреле 2024 года ускорился в годовом выражении до +4,5% г/г после +1,9% г/г в марте. В целом за первые четыре месяца 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,8% г/г. 2

6. Объём **оптовой торговли** в апреле вырос на +12,1% г/г (+9,4% г/г в марте). По итогам четырёх месяцев 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +11,8% г/г.

7. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в апреле превысил уровень прошлого года на +1,4% г/г после роста на +2,5% г/г в марте. За январь–апрель 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле производство мяса увеличилось на +4,4% г/г (+1,4% г/г в марте), молока – на +1,2% г/г (+1,3% г/г в марте).

8. В апреле 2024 года в **грузообороте транспорта** темпы составили -2,2% г/г после -0,4% г/г в марте. В целом за четыре месяца 2024 года (январь–апрель 2024 года) грузооборот транспорта соответствует уровню прошлого года (за январь–март 2024 года рост на +0,7% г/г).

9. В апреле **потребительская активность** сохранялась на высоком уровне, но темпы роста снизились по сравнению с мартом.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в апреле был выше уровня прошлого года на +7,8% г/г в реальном выражении после +9,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонности снижение на -0,2% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–апрель) рост составил +8,8% г/г.

Оборот розничной торговли в апреле составил +8,3% г/г в реальном выражении после +11,1% г/г в марте. С учётом сезонного фактора наблюдается сокращение оборота на -0,5% м/м SA. За январь–апрель 2024 года показатель вырос на +9,9% г/г.

Рост платных услуг населению в апреле ускорился: +6,8% г/г после +4,5% г/г в марте. С устранением сезонного фактора в апреле рост составил +0,8% м/м SA. С начала текущего года рост составил +6,2% г/г.

Рост оборота общественного питания в апреле ускорился до +5,3% г/г после +4,1% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2024 года оборот вырос на +4,8% г/г.

10. **Инфляция** в апреле составила 7,84% г/г после 7,72% г/г в марте 2024 года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле 2024 года составил +13,6% г/г после роста на +14,6% г/г в марте 2024 года. В целом по промышленности в апреле цены выросли на +18,4% г/г после роста на +19,1% г/г месяцем ранее.

11. **Уровень безработицы** в апреле 2024 года вновь обновил исторический минимум и составил уже 2,6% от рабочей силы (2,7% в марте 2024 года).

¹ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_aprel_2024_goda.html

Рост заработной платы в марте 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении ускорился до +21,6% г/г после +19,3% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +12,9% г/г после +10,8% г/г, а её размер составил 87 740 рублей. За I квартал 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,5% г/г, реальной заработной платы – +11,0% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г. Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г). Вместе с тем, доходы от собственности внесли отрицательный вклад -0,4 п.п. (-5,3% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность																
ВВП	5,1	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,3	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,8	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,8	12,1	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	8,8	7,8	9,2	9,2	10,4	7,6	7,2	10,0	11,7	10,0	-2,8	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	9,9	8,3	10,5	11,1	11,7	8,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,2	6,8	6,0	4,5	7,2	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,8	5,3	4,6	4,1	8,4	1,6	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,0	-2,2	0,7	-0,4	4,1	-1,4	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,5	-3,2	-4,9	-5,6	-2,6	-6,4	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,2	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,4	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,7	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция																
Индекс потребительских цен	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей																
Промышленность	19,1	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,1	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	14,7	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2 ¹	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата																
рублей	-	-	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854 ¹	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6 ¹	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0	5,9	-1,2	2,7	9,2
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5	7,4	-1,7	4,0	8,9
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,6	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	76,0	76,1	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,6	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,9	74,1	73,8	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,1	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,4	60,4	60,4	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,7	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	5,2	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,4	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	3,0	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	2,0	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	4,4	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	8,7	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,7	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.																
пищевые продукты	7,2	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	14,2	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-3,7	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	6,6	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.																
текстильные изделия	6,8	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,7	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	11,5	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	8,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из неё	7,1	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	7,6	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,9	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-4,1	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	6,5	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	6,7	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,7	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,6	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	7,8	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.																
металлургия	0,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	32,0	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	28,2	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	43,0	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	11,6	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,8	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	36,0	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	30,8	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	9,0	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.																
мебель	19,2	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	13,7	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,0	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,8	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,1	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

11.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Ивановской области, анализ рынка коммерческой недвижимости

11.2.1. Географическое положение Ивановской области



Ивановская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. На северо-западе граничит с Ярославской областью, на севере с Костромской, на востоке с Нижегородской, на юге с Владимирской областью. Площадь — 21 437 кв. км., население — 914 725 чел. (2023). Областной центр — город Иваново (расстояние до Москвы — 275 км). Код региона — 37. Плотность населения — **46,84** чел./кв.км. Городское население — **82,33%**. Численность трудовых ресурсов за 2005 год составила 672,3 тыс. человек, занятых в экономике — 478,7 тыс. человек. Численность официально зарегистрированных безработных на начало 2007 года составила 11,7 тыс. человек, уровень безработицы — 2,1 % к экономически активному населению.

11.2.2. Основные социально-экономические показатели региона

Ниже представлены основные социально-экономические показатели Ивановской области за период Январь – декабрь 2023 года.²

	Декабрь 2023г.	Январь-декабрь 2023г.	Декабрь 2023г. в % к		Январь-декабрь 2023г. в % к январю-декабрю 2022г.	Справочно		
			декабрю 2022г.	ноябрю 2023г.		Декабрь 2022г. в % к		Январь-декабрь 2022г. в % к январю-декабрю 2021г.
						декабрю 2021г.	ноябрю 2022г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	108,9	115,7	102,4	101,3	111,2	101,7
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	9060,0	60397,4	80,1	151,9	93,2	99,5	85,5	100,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	77,3	511,9	731,6	515,1	130,5	16,9	103,8	108,2
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн т-км	18,4	217,4	108,2	108,4	114,2	116,0	110,2	105,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	25296,7	258787,3	94,5	113,9	102,0	106,0	113,2	101,5
Оборот общественного питания, млн рублей	610,7	7976,7	74,6	102,8	93,8	82,4	105,5	86,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	5754,6	58854,1	105,6	111,6	102,2	105,2	106,4	103,4 ³⁾
Индекс потребительских цен	x	x	107,6	100,8	107,6 ⁴⁾	112,7	100,2	112,7 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	x	x	111,8	100,0	111,8 ⁴⁾	110,3	100,8	110,3 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{5,6)}								
номинальная, рублей	43162,0	40330,6	114,9 ⁷⁾	100,0 ⁸⁾	113,2 ⁹⁾	103,1 ¹⁰⁾	101,2 ¹¹⁾	109,1 ¹²⁾
реальная	x	x	107,4 ⁷⁾	98,9 ⁸⁾	107,7 ⁹⁾	90,8 ¹⁰⁾	100,8 ¹¹⁾	93,8 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹³⁾	1,4	x	56,1 ⁷⁾	96,8 ⁸⁾	x	63,9 ¹⁰⁾	94,2 ¹¹⁾	x

² https://37.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/12_2023.pdf

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

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

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

⁴⁾ Декабрь к декабрю предыдущего года

⁵⁾ Соответственно за ноябрь 2023 г.

⁶⁾ Предварительные данные

⁷⁾ Ноябрь 2023 г. в процентах к ноябрю 2022 г.

⁸⁾ Ноябрь 2023 г. в процентах к октябрю 2023 г.

⁹⁾ Январь-ноябрь 2023 г. в процентах к январю-ноябрю 2022 г.

¹⁰⁾ Ноябрь 2022 г. в процентах к ноябрю 2021 г.

¹¹⁾ Ноябрь 2022 г. в процентах к октябрю 2022 г.

¹²⁾ Январь-ноябрь 2022 г. в процентах к январю-ноябрю 2021 г.

¹³⁾ На конец ноября

Выводы:

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

1. Промышленное производство. Индекс промышленного производства в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 108,9% и в январе-декабре – 102,4%.

2. Сельское хозяйство.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в IV квартале 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8275,5 млн рублей, в январе – декабре 2023 г. составил 25448,8 млн рублей, или 105,1% к январю – декабрю 2022 г.

Животноводство. На конец декабря 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 58,1 тыс. голов (на 2,7% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 25,7 тыс. голов (на 1,3% меньше), свиней – 89,5 тыс. голов (на 3% меньше), овец и коз – 19,9 тыс. голов (на 8,4% меньше), птицы – 2915,2 тыс. голов (на 0,6% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 7,9% поголовья крупного рогатого скота, 0,9% – свиней, 44,6% – овец и коз (на конец декабря 2022 г. соответственно – 7,9%, 1,3%, 47,0%).

Во всех сельскохозяйственных организациях на конец декабря 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 3,4%, поголовье коров уменьшилось на 2,4%, поголовье свиней уменьшилось на 2,7%, поголовье овец и коз уменьшилось на 11,4%, поголовье птицы уменьшилось на 0,5%.

В январе - декабре 2023 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) – 51,4 тыс. тонн, молока – 163,8 тыс. тонн, яиц – 440,8 млн штук.

Во всех сельскохозяйственных организациях в январе-декабре 2023 г. по сравнению с январём-декабрём 2022 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 17,6%, производство молока увеличилось на 6,2%, производство яиц уменьшилось на 0,8%.

Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе – декабре 2023 г. составили 7493 кг (в январе - декабре 2022 г. – 7054 кг), яйценоскость кур-несушек - 322 яйца (в январе - декабре 2022 г.- 324 яйца).

В январе – декабре 2023 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства свиней по сравнению с соответствующим периодом 2022 г.

3. Строительство.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе-декабре 2023 г. составил 60397,4 млн рублей, или 93,2% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В 2023 г. организациями всех форм собственности за счет всех источников финансирования и индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств введено 511,9 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, или 130,5%, к 2022 г. За год введено 40 многоквартирных домов и 1693 индивидуальных жилых дома. Всего построено 5037 квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 303,9 тыс. кв. метров, или 113,2% к 2022 г.

4. Транспорт. В декабре 2023 г. грузооборот автомобильного транспорта составил 18,4 млн тонно-километров.

РЫНОК ТОВАРОВ И УСЛУГ

1. Розничная торговля.

Оборот розничной торговли в декабре 2023 г. составил 25296,7 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе- декабре 2023 г. – 258787,3 млн рублей, или 102,0%.

В январе-декабре 2023 г. оборот розничной торговли на 98,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,2% (в январе- декабре 2022 г. – соответственно 98,8% и 1,2%).

В январе- декабре 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 52,5%, непродовольственных товаров – 47,5% (в январе-декабре 2022 г. – 53,2% и 46,8% соответственно).

2. Оптовая торговля.

Оборот оптовой торговли в декабре 2023 г. составил 43879,8 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 87,7 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-декабре 2023 г. – 427522,3 млн рублей или 102,3%.

ЦЕНЫ

1. Потребительские цены.

Индекс потребительских цен в декабре 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 101,6%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в декабре 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8% (в декабре 2022 г. – 99,3%).

В декабре 2023 г. индекс цен на **продовольственные товары** составил 101,6% (в декабре 2022 г. – 99,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Ивановской области в конце декабря 2023 г. составила 20091,82 рублей в расчете на месяц на одного человека и повысилась на 0,1% по сравнению с предыдущим месяцем (в конце декабря 2022 г. 19178,38 рублей и повысилась на 1,1%).

2. Цены производителей.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2023 г. относительно декабря 2022 г. составил 111,8%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 127,5%, обрабатывающих производств – 112,5%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 105,7%, водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 110,8%

Индекс тарифов на грузовые перевозки автомобильного транспорта в декабре 2023г. по сравнению с декабрем 2022г. составил 111,6 %.

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИЙ

1. За январь-ноябрь 2023 г. **сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток)** организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 24114,2 млн рублей.

2. **Кредиторская задолженность** на конец ноября 2023 г. составила 92819,4 млн рублей, из неё просроченная – 18731,4 млн рублей, или 20,2% общей суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2022 г. – 25,3%, на конец ноября 2021 г. – 28,3%).

3. **Дебиторская задолженность** на конец ноября 2023 г. составила 78230,2 млн рублей, из неё просроченная – 9790,1 млн рублей, или 12,5% от общего объема дебиторской задолженности (на конец ноября 2022 г. – 10,9%, на конец ноября 2021 г. – 14,7%).

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в III квартале 2023 г. по сравнению с III кварталом 2022 г. увеличились на 6,4%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в ноябре 2023 г. составила 43162,0 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 14,9%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). По состоянию на 1 января 2024 г. сведений о просроченной задолженности по заработной плате от крупных и средних организаций, подлежащих обследованию, не поступало.

ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

По итогам обследований рабочей силы в среднем за 3 месяца (сентябрь-ноябрь) 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 484 тыс. человек, или 52,9 % от общей численности населения области, в их числе 470 тыс. человек были заняты в экономике и 15 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 60,0%.

В ноябре 2023 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций (средняя численность которых превышает 15 человек), не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 147,9 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 6,8 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, средняя численность которых превышает 15 человек (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2023 г. составила 154,7 тыс. человек.

Безработица. В среднем за 3 месяца (сентябрь-ноябрь) 2023 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 14,3 тыс. человек, или 3,0% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы в среднем за 3 месяца (сентябрь-ноябрь) 2023 г., составил 3,0% (без исключения сезонного фактора) для населения в возрасте 15 лет и старше.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец ноября 2023 г. в качестве безработных было зарегистрировано 1,4 тыс. человек, в том числе 1,2 тыс. человек получали пособие по безработице.

11.2.3. Краткая характеристика г. Иваново

Ива́ново (в 1871—1932 годах — Ива́ново-Вознесёнск) — город (с 1871 года) в России на берегах реки Уводи, административный центр Ивановской области, образует городской округ Иваново. Население — 360 687 человек (2023). Глава города — Шарыпов В. Н., с 15 ноября 2016 года.

В городе действуют семь вузов: политехнический, химико-технологический, энергетический и ивановский государственный университет, медицинская, сельскохозяйственная и пожарно-спасательная академия. Иваново входит в список городов Золотого кольца России, куда первоначально создателем этого туристического маршрута Бычковым Ю.А. не был включён, но позднее оказался там по идеологическим соображениям, как имеющий революционные традиции. Указом президента Российской Федерации от 2 июля 2020 года городу было присвоено звание «Город трудовой доблести».

Иваново в отличие от своих соседей (Владимира, Ярославля, Костромы) развивался в первую очередь как промышленный центр, поэтому здесь существовало значительное число промышленных предприятий.

Город традиционно считается центром текстильной промышленности. На данный момент число текстильных предприятий несколько сократилось, но существует большое количество швейных предприятий. Начиная с тридцатых годов XX века в городе стали активно создаваться машиностроительные предприятия (КРАНЭКС, ИЗТС, Автокран, Ивэнергомаш). В настоящее время развиваются предприятия пищевой промышленности. В Иваново также существует небольшое количество химических предприятий. До начала 90-х годов существовал научно-исследовательский институт союзного масштаба — НИЭКМИ (научно-исследовательский экспериментально-конструкторский машиностроительный институт).

В настоящее время ускоренными темпами развивается торговля и сфера услуг. В городе существует большое количество торговых центров, разветвлённая сеть ресторанов быстрого питания и ночных клубов. Существуют предпосылки для развития туризма.

Численность населения										
1630 ^[41]	1774 ^[41]	1795 ^[42]	1857 ^[41]	1871	1889	1897 ^[43]	1914 ^[44]	1917 ^[45]	1923 ^[45]	1926 ^[46]
88	↗3233	↗4388	↗8935	↗20 000	↗37 900	↗54 200	↗146 000	↗174 400	↘71 800	↗111 182
1931 ^[47]	1933 ^[48]	1937 ^[46]	1939 ^[49]	1956 ^[50]	1959 ^[51]	1962 ^[45]	1967 ^[45]	1970 ^[52]	1973 ^[45]	1975 ^[53]
↗177 200	↗188 500	↗243 949	↗285 182	↗319 000	↗335 161	↗360 000	↗407 000	↗419 639	↗442 000	↗454 000
1976 ^[54]	1979 ^[55]	1982 ^[56]	1985 ^[57]	1986 ^[54]	1987 ^[58]	1989 ^[59]	1990 ^[60]	1991 ^[54]	1992 ^[54]	1993 ^[54]
↘454 000	↗464 526	↗472 000	↘471 000	↗473 000	↗479 000	↘478 370	↗480 000	↗482 000	↘480 000	↘478 000
1994 ^[54]	1995 ^[57]	1996 ^[57]	1997 ^[61]	1998 ^[57]	1999 ^[62]	2000 ^[63]	2001 ^[57]	2002 ^[64]	2003 ^[45]	2004 ^[65]
↘476 000	↘472 000	↘469 000	↘469 000	↘464 000	↘463 400	↘459 200	↘452 100	↘431 721	↘431 700	↘424 400
2005 ^[66]	2006 ^[67]	2007 ^[68]	2008 ^[69]	2009 ^[70]	2010 ^[71]	2011 ^[72]	2012 ^[73]	2013 ^[74]	2014 ^[75]	2015 ^[76]
↘418 200	↘413 100	↘409 000	↘406 500	↘404 539	↗408 330	↗409 300	↘408 826	↗409 075	↗409 223	↗409 285
2016 ^[77]	2017 ^[78]	2018 ^[79]	2019 ^[80]	2020 ^[81]	2021 ^[26]	2023 ^[2]				
↘408 025	↘406 933	↘406 113	↘405 053	↘404 598	↘361 644	↘360 687				

11.2.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Иваново

Цена продажи коммерческой недвижимости в Иваново³

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Иваново.

Продажа
Аренда

Регион

Тип недвижимости

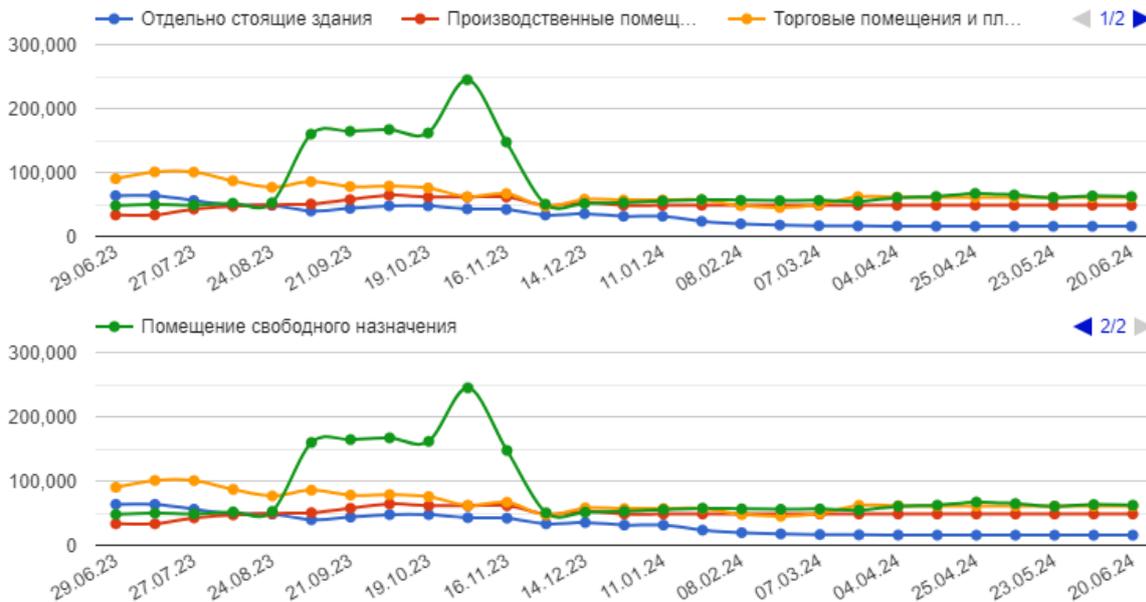
Период

Зависимость

Стоимость в валюте
 рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Иваново. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 20.06.2024)
Отдельно стоящие здания (м ²)	15 686 руб.	- 47 954 руб. За м ²	
Производственные помещения (м ²)	48 610 руб.	+ 15 175 руб. За м ²	
Торговые помещения и площади (м ²)	60 846 руб.	- 29 279 руб. За м ²	
Помещение свободного назначения (м ²)	62 258 руб.	+ 14 172 руб. За м ²	1 674 000 ... 53 000 000 руб. за объект

³ <https://ivanovo.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
20 июня 2024	15685.81	-0.02%	48609.8	+0%	60846.4	+0%	62257.7	-1.65%
06 июня 2024	15689.65	-0.05%	48609.8	+0%	60846.4	+0%	63286.9	+4.17%
23 мая 2024	15697.33	-0.1%	48609.8	+0%	60846.4	+0%	60649.5	-6.9%
08 мая 2024	15712.69	-0.2%	48609.8	+0%	60846.4	+0%	64835.1	-3.71%
25 апреля 2024	15743.42	-0.39%	48609.8	+0%	60846.4	+0%	67237.4	+7.3%
18 апреля 2024	15804.88	-0.78%	48609.8	+0%	60846.4	-1.27%	62330.8	+2.83%
04 апреля 2024	15927.8	-1.54%	48609.8	+0%	61618.4	-0.78%	60566.4	+9.88%
21 марта 2024	16173.63	-3.04%	48609.8	+0%	62099.5	+20.32%	54582.1	-3.39%
07 марта 2024	16665.28	-5.9%	48609.8	+0%	49483.1	+8.86%	56434.9	+0.78%
22 февраля 2024	17648.57	-11.14%	48609.8	+0%	45099.6	-6.18%	55993.1	-1.1%
08 февраля 2024	19615.15	-20.05%	48609.8	+0%	47887.2	-19.27%	56611.7	-1.64%
25 января 2024	23548.3	-33.4%	48609.8	+0%	57117.1	+0%	57542.5	+3.57%
11 января 2024	31414.6	+0%	48609.8	+0%	57117.1	+0%	55490.1	+4.88%
28 декабря 2023	31414.6	-12.54%	48609.8	-8.08%	57117.1	-1.73%	52782.3	+2.84%
14 декабря 2023	35352.8	+5.52%	52535.6	+7.47%	58104.8	+19.15%	51284.9	+1.68%
30 ноября 2023	33401.8	-26.14%	48610	-26.55%	46975.1	-42.5%	50424.2	-192.47%
16 ноября 2023	42131.8	-2.02%	61515.8	+0%	66941.8	+7.46%	147477.4	-66.07%
02 ноября 2023	42981.1	-11.01%	61515.8	+0%	61947.5	-22.3%	244914.5	+33.99%
19 октября 2023	47713.8	+0%	61515.8	-4.55%	75759.8	-3.94%	161666.5	-3.36%
05 октября 2023	47713.8	+8.45%	64312.8	+10.63%	78741.6	+1%	167099.1	+1.61%
21 сентября 2023	43683.05	+9.23%	57474.48	+11.9%	77952.6	-9.9%	164405.1	+2.75%
07 сентября 2023	39652.3	-22.45%	50636.15	+2.26%	85672.4	+10.43%	159876.6	+67.08%
24 августа 2023	48554.3	+0%	49489.4	+4.63%	76736.7	-13.28%	52630.2	+1.36%
11 августа 2023	48554.3	-15.53%	47195.9	+9.72%	86929.3	-15.69%	51916.2	+5.63%
27 июля 2023	56097.15	-13.45%	42608.9	+21.53%	100564.2	-0.28%	48995.7	-1.92%
13 июля 2023	63640	+0%	33434.9	+0%	100842.3	+10.63%	49936.4	+3.71%
29 июня 2023	63640		33434.9		90125.8		48086.1	

Цена аренды коммерческой недвижимости в Иванове⁴

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по аренде коммерческой недвижимости в Иванове.

Продажа
Аренда

Регион

Тип недвижимости

Период

Зависимость

Стоимость в валюте
 рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Иваново. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 20.06.2024)
Производственные помещения (м ²)	115 руб.	+ 0 руб. За м ²	
Торговые помещения и площади (м ²)	549 руб.	- 195 руб. За м ²	15 000 ... 299 750 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	636 руб.	- 461 руб. За м ²	15 000 ... 130 980 руб. за объект

⁴ <https://ivanovo.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoj/#form1>

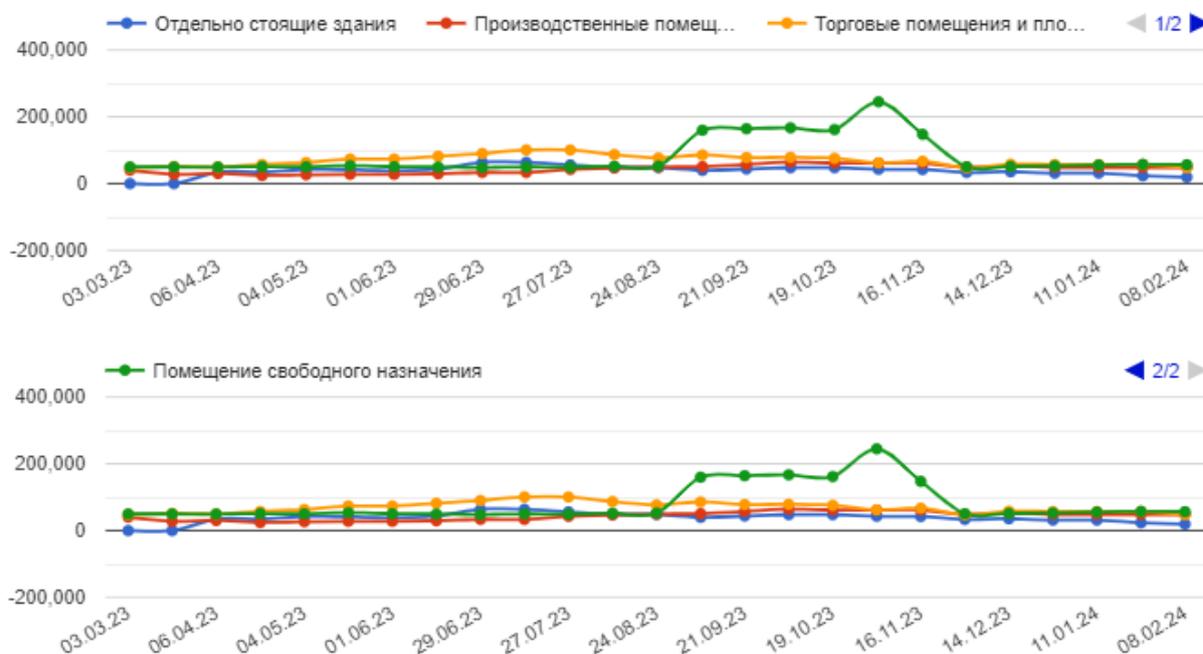
Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
20 июня 2024	115.3	+0%	548.9	+0%	635.7	-13.53%
06 июня 2024	115.3	+0%	548.9	-32.81%	721.7	-55.09%
23 мая 2024	115.3	+0%	729	-24.71%	1119.3	-6.79%
08 мая 2024	115.3	+0%	909.1	-24.49%	1195.3	-10.34%
25 апреля 2024	115.3	+0%	1131.77	-19.67%	1318.9	+0%
18 апреля 2024	115.3	+0%	1354.43	+0.1%	1318.9	-4.64%
04 апреля 2024	115.3	+0%	1353.02	+0.21%	1380.1	-21.02%
21 марта 2024	115.3	+0%	1350.2	+0.42%	1670.2	+72.01%
08 февраля 2024	115.3	+0%	1344.57	+0.84%	467.5	-75.87%
25 января 2024	115.3	+0%	1333.32	+1.69%	822.2	+8.6%
11 января 2024	115.3	+0%	1310.82	+3.43%	751.5	-8.16%
28 декабря 2023	115.3	+0%	1265.83	+7.11%	812.8	+16.72%
14 декабря 2023	115.3	+0%	1175.85	+15.3%	676.9	-9.74%
30 ноября 2023	115.3	+0%	995.9	+36.14%	742.8	-2.06%
16 ноября 2023	115.3	+0%	636	+8.73%	758.1	-8.97%
02 ноября 2023	115.3	+0%	580.5	-21.81%	826.1	+6.8%
19 октября 2023	115.3	+0%	707.1	+2.96%	769.9	+4.27%
05 октября 2023	115.3	+0%	686.2	-20.48%	737	+4.98%
21 сентября 2023	115.3	+0%	826.7	-15.92%	700.3	-50.72%
07 сентября 2023	115.3	+0%	958.3	+0%	1055.5	-9.22%
24 августа 2023	115.3	+0%	958.3	+2.61%	1152.8	-13.97%
11 августа 2023	115.3	+0%	933.3	+4.17%	1313.8	-13.89%
27 июля 2023	115.3	+0%	894.4	+5.23%	1496.3	+12.32%
13 июля 2023	115.3	+0%	847.6	+12.19%	1311.9	+16.38%
29 июня 2023	115.3		744.3		1097	

Цена продажи коммерческой недвижимости в Иванове⁵

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Иванове.

Рассчитываем по параметрам: Иваново. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 08.02.2024)
Отдельно стоящие здания (м ²)	19 615 руб.	+ 19 615 руб. За м ²	
Производственные помещения (м ²)	48 610 руб.	+ 8 532 руб. За м ²	
Торговые помещения и площади (м ²)	47 887 руб.	+ 42 руб. За м ²	450 000 ... 21 220 400 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	56 612 руб.	+ 6 771 руб. За м ²	2 000 000 ... 55 895 000 руб. за объект

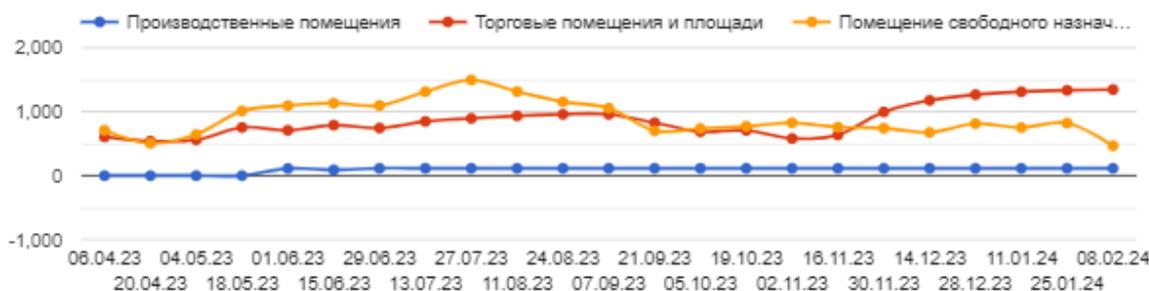
⁵ <https://ivanovo.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
08 февраля 2024	19615.15	-20.05%	48609.8	+0%	47887.2	-19.27%	56611.7	-1.64%
26 января 2024	23548.3	-33.4%	48609.8	+0%	57117.1	+0%	57542.5	+3.57%
11 января 2024	31414.6	+0%	48609.8	+0%	57117.1	+0%	55490.1	+4.88%
28 декабря 2023	31414.6	-12.54%	48609.8	-8.08%	57117.1	-1.73%	52782.3	+2.84%
14 декабря 2023	35352.8	+5.52%	52535.6	+7.47%	58104.8	+19.15%	51284.9	+1.68%
30 ноября 2023	33401.8	-26.14%	48610	-26.55%	46975.1	-42.5%	50424.2	-192.47%
16 ноября 2023	42131.8	-2.02%	61515.8	+0%	66941.8	+7.46%	147477.4	-66.07%
02 ноября 2023	42981.1	-11.01%	61515.8	+0%	61947.5	-22.3%	244914.5	+33.99%
19 октября 2023	47713.8	+0%	61515.8	-4.55%	75759.8	-3.94%	161666.5	-3.36%
05 октября 2023	47713.8	+8.45%	64312.8	+10.63%	78741.6	+1%	167099.1	+1.61%
21 сентября 2023	43683.05	+9.23%	57474.48	+11.9%	77952.6	-9.9%	164405.1	+2.75%
07 сентября 2023	39652.3	-22.45%	50636.15	+2.26%	85672.4	+10.43%	159876.6	+67.08%
24 августа 2023	48554.3	+0%	49489.4	+4.63%	76736.7	-13.28%	52630.2	+1.36%
11 августа 2023	48554.3	-15.53%	47195.9	+9.72%	88929.3	-15.69%	51916.2	+5.63%
27 июля 2023	56097.15	-13.45%	42608.9	+21.53%	100564.2	-0.28%	48995.7	-1.92%
13 июля 2023	63640	+0%	33434.9	+0%	100842.3	+10.63%	49936.4	+3.71%
29 июня 2023	63640	+31.36%	33434.9	+11.83%	90125.8	+9.07%	49086.1	-3.48%
15 июня 2023	43681.5	+11.58%	29478.2	+5.35%	81948.5	+10.16%	49761.4	-1.88%
01 июня 2023	38623.5	-6.7%	27901.6	+0%	73618.7	+0%	50699.3	-5.66%
18 мая 2023	41209.55	-2.67%	27901.6	+4.64%	73618.7	+14.45%	53570.5	+6.03%
04 мая 2023	42308.8	+18.9%	26605.8	+8.64%	62978.2	+8.96%	50339.4	-0.76%
20 апреля 2023	34314	+0%	24308.2	-24.19%	57337.6	+13.02%	50724	+2.5%
06 апреля 2023	34314		30187.7	+8.31%	49874.8	-2.9%	49453.9	-0.7%
23 марта 2023	0		27680.6	-44.79%	51321.51	+6.77%	49788.7	-0.08%
03 марта 2023	0		40077.9		47845.3		49840.49	

Цена аренды коммерческой недвижимости в Иванове⁶

Рассчитываем по параметрам: Иваново. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 08.02.2024)
Производственные помещения (м ²)	115 руб.	+ 115 руб. За м ²	
Торговые помещения и площади (м ²)	1 345 руб.	+ 739 руб. За м ²	
Помещение свободного назначения (м ²)	468 руб.	- 242 руб. За м ²	45 002 ... 120 020 руб. за объект

⁶ <https://ivanovo.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>

Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
08 февраля 2024	115.3	+0%	1344.57	+0.84%	487.5	-75.87%
25 января 2024	115.3	+0%	1333.32	+1.69%	822.2	+8.6%
11 января 2024	115.3	+0%	1310.82	+3.43%	751.5	-8.16%
28 декабря 2023	115.3	+0%	1265.83	+7.11%	812.8	+16.72%
14 декабря 2023	115.3	+0%	1175.85	+15.3%	678.9	-9.74%
30 ноября 2023	115.3	+0%	995.9	+36.14%	742.8	-2.06%
16 ноября 2023	115.3	+0%	636	+8.73%	758.1	-8.97%
02 ноября 2023	115.3	+0%	580.5	-21.81%	826.1	+6.8%
19 октября 2023	115.3	+0%	707.1	+2.96%	769.9	+4.27%
05 октября 2023	115.3	+0%	686.2	-20.48%	737	+4.98%
21 сентября 2023	115.3	+0%	826.7	-15.92%	700.3	-50.72%
07 сентября 2023	115.3	+0%	958.3	+0%	1055.5	-9.22%
24 августа 2023	115.3	+0%	958.3	+2.61%	1152.8	-13.97%
11 августа 2023	115.3	+0%	933.3	+4.17%	1313.8	-13.89%
27 июля 2023	115.3	+0%	894.4	+5.23%	1496.3	+12.32%
13 июля 2023	115.3	+0%	847.6	+12.19%	1311.9	+16.38%
29 июня 2023	115.3	+21.51%	744.3	-8.01%	1097	-3.34%
15 июня 2023	90.5	-24.09%	789	+10.15%	1133.6	+3.41%
01 июня 2023	112.3		708.9	-8.24%	1094.9	+7.53%
18 мая 2023	0		753.1	+25.56%	1012.4	+36.47%
04 мая 2023	0		560.6	+3.62%	643.2	+21.18%
20 апреля 2023	0		540.3	-12.09%	507	-39.84%
06 апреля 2023	0		605.6		709	

11.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемые объекты

В соответствии со Справочниками оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход» (стр. 47-51), «Торговая недвижимость. Сравнительный подход» (стр. 50-51), офисно-торговая недвижимость подразделяется на следующие сегменты:

Таблица 7

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайне (с учетом предпочтении крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
1.1	Высококласные офисы (Офисы классов А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В Офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий / столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.
1.2	Высококласные офисы (Офисы классов В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А» после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окон, внешний вид здания

		выглядит респектабельно, но в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий / столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет; парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части) которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.
Торговая недвижимость		
1	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

		<p>В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.</p> <p>Торговые площади – встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.</p>
2	Стрит-ритейл	<p>"Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.</p> <p>Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м². Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бытосферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита.</p> <p>Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.</p> <p>Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка.</p> <p>В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б. Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект".</p>

Вывод: На основании предоставленных документов, анализа данных, объект оценки можно отнести к сегменту: **объекты свободного назначения.**

11.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка к которому относятся оцениваемые объекты

Оценщиком самостоятельно был проведен анализ следующих Интернет сайтов, размещающих предложения по аренде объектов недвижимости:

1. www.avito.ru
2. www.cian.ru
3. www.sistema-treid.ru и др.

В ходе сравнения был проведен анализ аналогов и осуществлена выборка наиболее подходящих объектов по следующим критериям: - местоположение; - функциональная назначение; - площадь; - состояние отделки; - физическое состояние здания; - конструктивная особенность; - расположение в здании (этажность или расположение на этаже); - расположение относительно красной линии, пешеходных и транспортных потоков;

Анализ предложений по аренде объектов-аналогов свободного назначения

№ п/п	Информация	Дата продажи / предложения	Цена, руб.	Площадь, кв. м.	Цена. руб. / кв. м
1	Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянистовой, д. 6 Свободного назначения, 31 м ² . Вход: с улицы. Общая площадь: 31 м ² . Этаж: 3. Высота потолков: 3 м. Отделка: чистовая. Тип аренды: прямая. Минимальный срок аренды: 3 мес. Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные. Помещение свободного назначения, можно под склад, студию. Помещение находится на 3м этаже без лифта. В помещении тепло без отопления. Есть возможность подключить интернет. Канализации и воды в помещении нет. Сан.узел рядом, общий. Окон нет. Тип здания: административное здание. Парковка: на улице. Цена: 6200 руб. Тел.: 89109804199 Источник: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_31_m_3836361223	28.03.2024	6 200р.	31,00	200,00р.
2	Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянистовой, д. 6 Свободного назначения, 27.5 м ² . Вход: с улицы. Общая площадь: 27.5 м ² . Этаж: 4. Высота потолков: 3 м. Отделка: чистовая. Тип аренды: прямая. Минимальный срок аренды: 3 мес. Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные. Помещение свободного назначения, можно под склад, студию. Помещение находится на 4м этаже без лифта. В помещении тепло без отопления. Есть возможность подключить интернет. Канализации и воды в помещении нет. Сан.узел рядом, общий. Окон нет. Цена: 5500 руб. Тел.: 89109804199 Источник: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_27.5_m_3836046499	28.03.2024	5 500р.	27,50	200,00р.
3	Ивановская область, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 83 Производство, 48.3 м ² . О помещении: Вход: со двора. Отдельный вход: есть. Общая площадь: 48.3 м ² . Этаж: 2. Высота потолков: 3.5 м. Отделка: без отделки. Тип аренды: прямая. Арендные каникулы: есть. Минимальный срок аренды: 6 мес. Описание Сдам производственное помещение площадью 49 кв. м., по адресу Б. Хмельницкого 83, 2 й эт. Назначение свободное, можно под склад, швейный цех. Отопление городское. Аренда 380 р. кв. метр комуналка по счётчику. Освободится с середины июля 2024г. О здании: Тип здания: административное здание. Парковка: на улице, бесплатная. Количество парковочных мест: 1. Цена: 18354 руб. Тел.: 89106909959 Источник: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_48.3_m_4369690978	01.07.2024	18 354р.	48,30	380,00р.
4	Ивановская область, г. Иваново, просп. Шереметевский, д. 85 Сдается Офис (А). Сдается рабочее место в офисе. Коллектив из 2-х человек. В наличии: - стол. - стул. - чайник. - микроволновка. - wi-fi. Оплата за первый и последний месяц. Этаж 2 из 5. Площадь 15 м ² . Цена: 6000 руб. Тел.: 89186210461 Источник: https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/303546061/	19.06.2024	6 000р.	15,00	400,00р.
5	Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянистовой, д. 6 Сдается Офис, 20 м ² . Сдам в аренду офисные помещения площадью от 20 м ² в центре города, возможно с регистрацией. Офисы оборудованы всем необходимым, на этаже имеется санузел, лифт. На территории здания имеется большая парковка, рядом магазины, в непосредственной близости располагается вся городская инфраструктура. Все остальные вопросы по телефону. Этаж 8 из 8. Цена: 8000 руб. Тел.: 89036327495 Источник: https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/298301701/	08.06.2024	8 000р.	20,00	400,00р.

6	<p>Ивановская область, г. Иваново, ул. 23-я Линия, д. 13 Помещение свободного назначения, 33,2 кв.м. О помещении: Общая площадь: 33.2 м². Этаж: 1. Отделка: офисная. Планировка: кабинетная. Тип аренды: прямая. Минимальный срок аренды: 11 мес. Предложение, в первую очередь, для тех кто работает с населением. Кому важно быть заметным, находится на интенсивном трафике, с максимальным удобством для посещения клиентами. Помещение находится между старейшим в городе лечебно-диагностическим центром Медицина и популярным рестораном Матрешка, на входе в офис управляющей компании, которую регулярно посещают многочисленные собственники и арендаторы помещений на территории бывшего Мебельного комбината, в пятидесяти метрах от остановки общественного транспорта. Четыре окна, в которых можно разместить рекламу, выходят на большую бесплатную парковку. Ранее в этом помещении находились пункты выдачи Озон и Вайлдберриз. Сейчас офис управляющей компании. Помещение представляет из себя два кабинета, со свежим ремонтом и с выделенной линией скоростного интернета ТТК. Помещение находится первом этаже бывшего заводууправления Мебельного комбината, на самом входе (бывшее бюро пропусков). Кабинеты очень тёплые. Тепло арендаторы оплачивают сами управляющей компании, которая находится в этом же здании. По электроэнергии арендаторы заключают прямой договор с Энергосбыт плюс и оплачивают по счетчику. Помещение освобождается 1-го июля. Осмотр в любой будний день в рабочее время по договоренности. Цена: 13900 руб. Тел.: 89158407187 Источник: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_332_kv_m_2105305384</p>	12.06.2024	13 900р.	33,20	418,67р.
7	<p>Ивановская область, г. Иваново, ул. Калашникова, д. 28 Свободного назначения, 50 м². О помещении: Вход: с улицы. Общая площадь: 50 м². Аренда части: возможна. Этаж: 1. Высота потолков: 2 м. Отделка: чистовая. Отопление: автономное. Тип аренды: прямая. Минимальный срок аренды: 1 мес. Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные. Описание: Помещение состоит из 3- смежных комнат площадью 18 кв м, 11 кв м., 10 кв м и небольшого холла 9 кв м , расположено на 1 этаже медицинского центра , охраняемое , хорошие подъездные пути Время работы пн-пт с 8.00 до 19.00 , сб 9.00-12.00 Подойдет для мелкого производства , офиса. О здании: Тип здания: другой. Удалённость от дороги: первая линия. Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта. Цена: 20000 руб. Тел.: 89158214323 Источник: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_3372150522</p>	17.06.2024	20 000	50,00	400,00р.

На основе анализа предложений, выявленных на дату оценки, приведенных в таблице выше можно выявить следующие значения.

Таблица 9

Минимальная удельная цена, руб./кв. м в мес.	200,00р.
Максимальная удельная цена, руб./кв. м в мес.	418,67р.
Средняя удельная цена, руб./кв. м в мес.	342,67р.
Средняя площадь, кв. м	32,14

Выводы: проведенный анализ предложений показал, что рынок аренды аналогичных помещений в г. Иваново является неактивным: здесь мало предложений, наличие разброса цен.

11.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы для офисно-торговой недвижимости

На основании пп. «е» п. 22 ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 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.

Так же ценообразующие факторы определяем согласно Справочников оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход» (стр. 73, 74); «Торговая недвижимость. Сравнительный подход» (стр. 73):

Таблица 10

Низкокласные офисы (Офисы классов С и ниже), ОСН, торговые площади, объекты стрит-ритейл

№ п/п	Наименование факторов	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03

В вышеприведенном справочнике не используются часть элементов сравнения, отраженные в пп. «е» п. 22 ФСО №7. Оценщик считает необходимым учесть часть факторов из пп. «е» п. 22 ФСО №7.

Для оценки офисно-торговой недвижимости были выбраны следующие ценообразующие факторы:

Элементы сравнения для расчета арендной платы в рамках сравнительного подхода:

- *Корректировка на имущественные права*
- *Корректировка на торг*
- *Корректировка на время предложения*
- *Корректировка на численность населенного пункта*
- *Корректировка на местоположение*
- *Корректировка на расположение относительно красной линии*
- *Корректировка на доступ к объекту*
- *Корректировка на включение коммунальных услуг в арендную ставку*
- *Корректировка на наличие отдельного входа*
- *Корректировка на площадь*
- *Корректировка на этаж расположения*
- *Корректировка на материал конструкций*

- *Корректировка на качество отделки*
- *Корректировка на наличие коммуникаций*
- *Корректировка на тип объекта*
- *Корректировка на физическое состояние объекта*

1. Корректировка на имущественные права

Отличия в имущественных правах позволяют выявить разницу в стоимостях объектов обремененных и не обремененных различными ограничениями, сервитутами, договорами.

При оформлении объектов в общую долевую стоимость, их обесценение можно рассматривать как проявление внешнего (экономического) износа, обусловленное влиянием следующих факторов:

- неудобства, дополнительные издержки и потери времени, возникающие при организации содержания и ремонта общей собственности;
- усложненный порядок отчуждения права собственности;
- дополнительные затраты времени и денежных средств, необходимые в случае выдела доли собственности в натуре;
- невозможностью произвести реконструкцию объекта без согласия всех собственников.

В соответствии с материалами работы Нечаева В.Л., и Раковой Н.В. «Об оценке доли в общей собственности на недвижимость», опубликованной на сайте <http://www.ocenchik.ru/docs/2805-ocenka-doli-sobstvennosti-nedvizhimost.html> скидка на величину доли в праве общей долевой собственности составляют:

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв. м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	40-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-40%	25-35%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-30%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Корректировку на передаваемые права определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2», стр. 82,84:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68	0,85

Для коммерческих (в т.ч. придорожный сервис) объектов, стр. 82,84:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
- Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
- Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,80	0,92
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68	0,84

2. Корректировка на торг

Корректировка вводится из-за того; что информация о реальных сделках с недвижимостью фактически не доступна и в качестве цены аналогов используем цены предложения. Она отражает возможное понижение цены предложения в процессе переговоров о купле-продаже недвижимости между продавцом и покупателем.

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

Цены предложений (активный рынок), стр. 343-347

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%

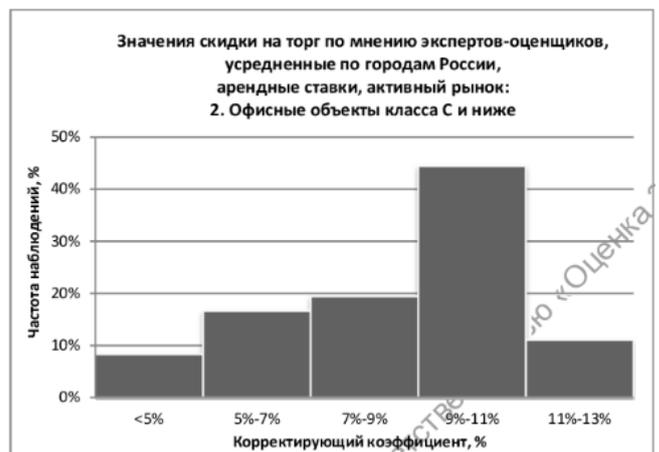
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,7%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	6,1%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	6,1%	12,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	7,3%	15,3%

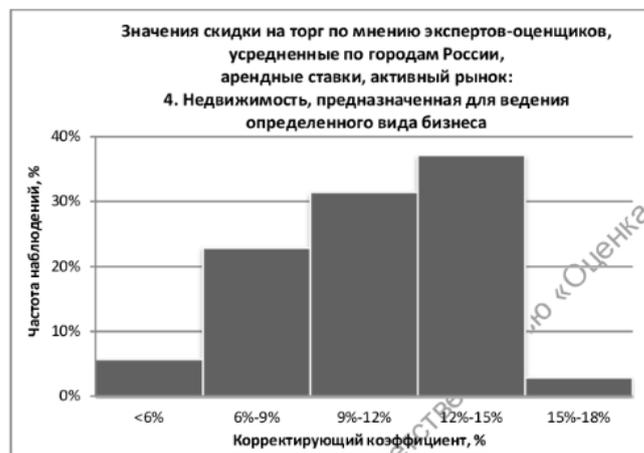
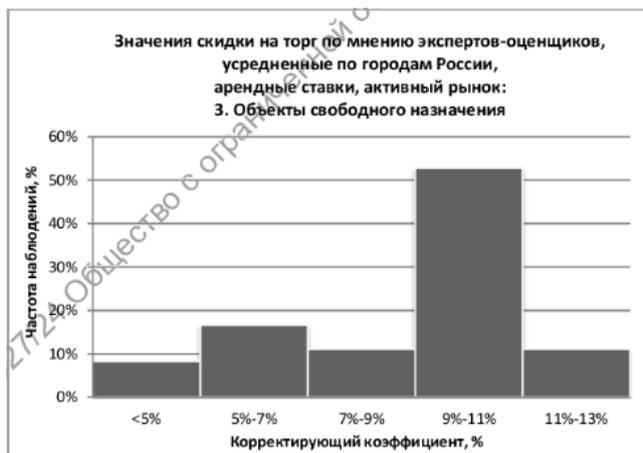


Арендные ставки (активный рынок), стр. 343-344, 347-349

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6%	8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8%	9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	4,3%	10,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,4%	11,5%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	5,5%	11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,7%	13,7%

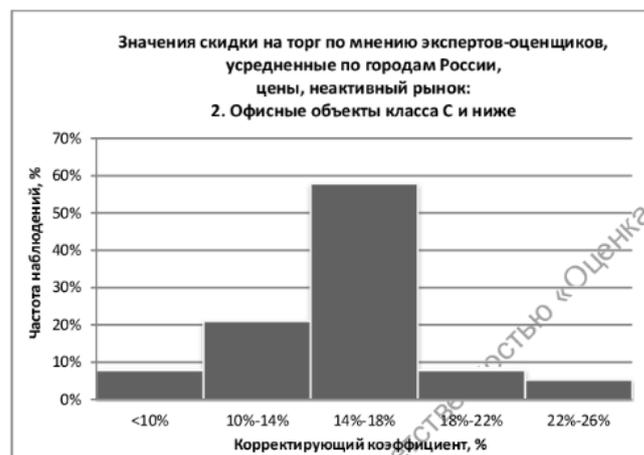




Цены предложений (неактивный рынок), стр. 354-358

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,1%	14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	13,8%	16,2%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	13,4%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	15,8%	18,3%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%



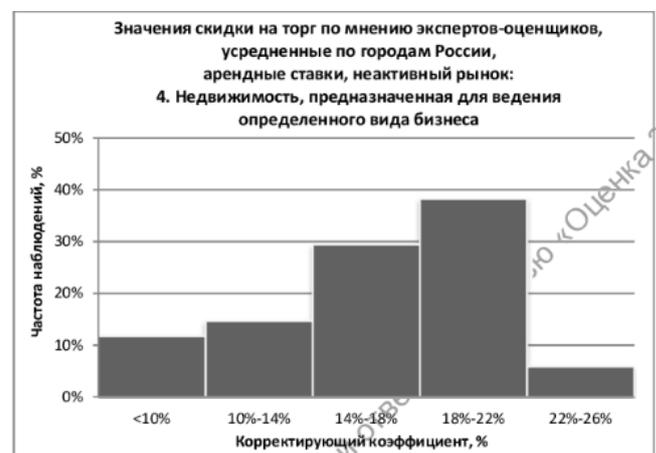
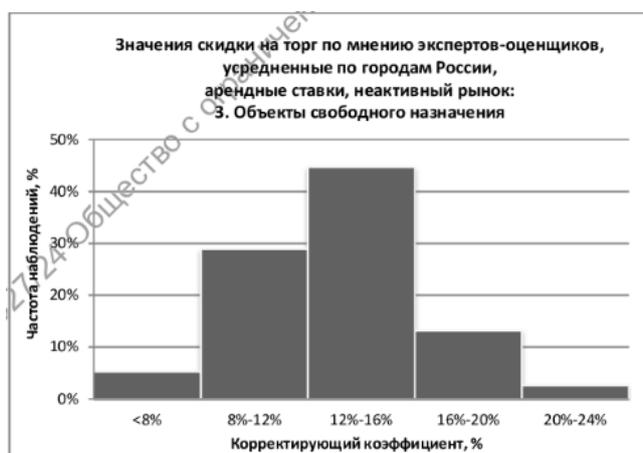
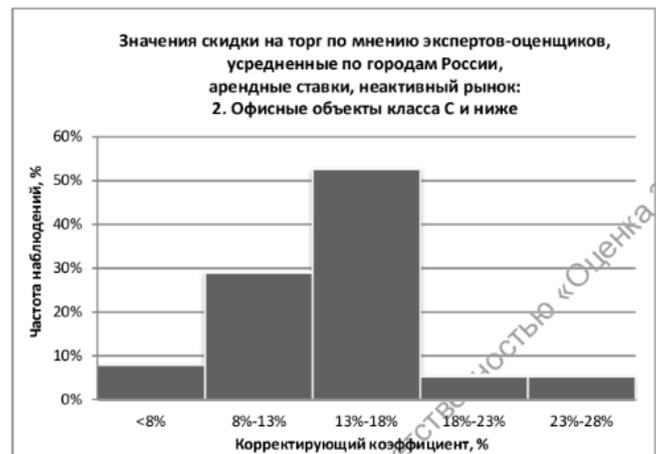
Арендные ставки (неактивный рынок), стр. 354-355, 358-360

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	10,9%	14,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	12,4%	15,3%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	12,2%	15,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	14,6%	17,5%

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	7,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	8,8%	18,8%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	8,7%	18,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	10,8%	21,3%



3. Корректировка на время продажи

Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Все объекты-аналоги подбираются из предложений или продаж совершенных в текущем году, изменения цен на земельные участки не было выявлено.

4. Корректировка на численность населенного пункта

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисно недви- жимость. Сравнительный подход», стр. 92-93:

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

Зависимость удельной цены/арендной ставки офисного объекта от численности населения

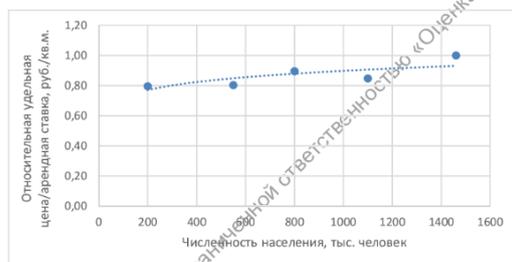


Рис. 11.

Таблица 25. Уравнения и границы их применимости для расчета коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от численности населения (тыс. чел.)

Уравнение	Граница применимости	
	min, тыс.чел.	max, тыс.чел.
$y = 0,507x^{0,095}$	60	1620

2. Офисные объекты класса С и ниже

Зависимость удельной цены/арендной ставки офисного объекта от численности населения

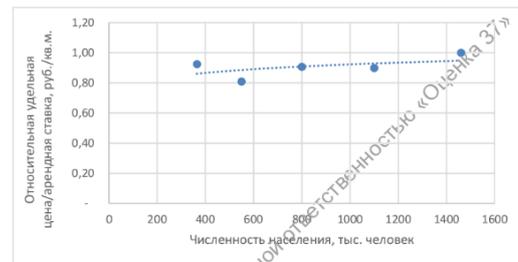


Рис. 12.

Таблица 26. Уравнения и границы их применимости для расчета коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от численности населения (тыс. чел.)

Уравнение	Граница применимости	
	min, тыс.чел.	max, тыс.чел.
$y = 0,610x^{0,095}$	60	1620

В соответствии со справочником, зависимость между удельной цены / арендной ставки офисного объекта от численности населения, для **офисных объектов класса С и ниже**, имеет вид:

Зависимость удельной цены/арендной ставки объекта: $0,610 \times Ч_n^{0,069}$

Размер корректировки для расчета удельной цены / арендной ставки в зависимости от численности населения рассчитывается по формуле:

$$K_{чн} = \frac{0,610 \times Ч_{ноо}^{0,069}}{0,610 \times Ч_{нан}^{0,069}} - 1, \text{ где}$$

$Ч_{ноо}$ – численность населения в городе, где расположен объект оценки, $Ч_{нан}$ – численность населения в городе, где расположен объект-аналог

При применении корректировки, в расчете используется численность населения областного центра.

5. Корректировка на местоположение

Местоположение (удаленность от центра города или статус населенного пункта) является одним из самых важных факторов, влияющим на стоимость недвижимости.

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики), на основании Справочников оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», стр. 54:

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Классификация типовых зон в пределах города, на основании Справочников оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», стр. 56-58:

Таблица 11

Типовые зоны в пределах города		Код
Территориальные зона		
Исторический центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Прочие	Территории города, не относящиеся к историческому центру города, центру деловой активности и окраине города.	III
Окраины городов	Окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.	IV
Функциональные зоны		
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим фактором является наличие	I

	высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	
Жилая зона	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы - кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки - кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей); индивидуальное жилищное строительство, а также многофункциональные зоны. Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	II
Пром зоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы.	III

Корректировку определим методом парных продаж или согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

В зависимости от статуса населенного пункта, стр. 79:

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,46	0,44	0,48
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,37	0,55
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,67
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

В зависимости от территориальной зоны в пределах города, стр. 117:

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,94	0,95
Прочие	0,84	0,82	0,85
Окраины городов	0,67	0,64	0,70
Удельная арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,97	0,96	0,98
Прочие	0,78	0,77	0,79
Окраины городов	0,74	0,71	0,76

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,83	1,00
Прочие	0,84	0,73	0,95
Окраины городов	0,67	0,54	0,80
Удельная арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,97	0,91	1,00
Прочие	0,78	0,70	0,86
Окраины городов	0,74	0,61	0,86

В зависимости от функциональной зоны в пределах города, стр. 123:

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Жилая зона	0,88	0,87	0,90
Промзоны	0,85	0,82	0,88
Удельная арендная ставка			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Жилая зона	0,90	0,88	0,91
Промзоны	0,80	0,77	0,82

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Жилая зона	0,88	0,77	0,99
Промзоны	0,85	0,72	0,98
Удельная арендная ставка			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Жилая зона	0,90	0,82	0,98
Промзоны	0,80	0,68	0,92

6. Корректировка на доступ к объекту

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход», стр. 207-208:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,80	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,83

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,74	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,73	0,89

7. Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Красная линия повышает привлекательность объекта своими пешеходными и транспортными потоками. Объекты, расположенные на ней, стоят дороже объектов, расположенных внутри квартала.

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход», стр. 130-131:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,87	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,85	0,97
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,86	0,95

8. Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа для помещений увеличивает рыночную стоимость объекта.

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход», стр. 266:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,86	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,90	0,89	0,91

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,90	0,83	0,97

9. Корректировка на площадь

Чем меньше площадь объекта, тем выше стоимость удельного показателя.

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход», стр. 222:

Таблица 142. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), города с населением менее 500 тыс. человек

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,11	1,21	1,29	1,33
от 125 до 300	0,90	1,00	1,08	1,16	1,19
от 300 до 750	0,83	0,92	1,00	1,07	1,10
от 750 до 1500	0,78	0,86	0,94	1,00	1,03
от 1500	0,75	0,84	0,91	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 1700 кв.м.

10. Корректировка на этаж расположения

Объекты, расположенные на первых этажах, имеют больший спрос, следовательно, и большую стоимость.

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход», стр. 254-255:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71	0,85

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,66	0,89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,92	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,71	0,91

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,64	0,98

1. Корректировка на материал конструкций

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход», стр. 334:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки офисного объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной цене/арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,92	0,90	0,93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки офисного объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной цене/арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,92	0,84	0,99

12 Корректировка на качество отделки

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход», стр. 308-309:

Удельная цена

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Удельная арендная ставка

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

13. Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировку на наличие подключения к **центральной канализации, водоснабжения, электро-снабжения** определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2», стр. 181-185:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,70	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,71	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,72	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,75	0,95

Корректировку на наличие **отопления** определяем согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Производственно-складская недвижимость. Сравнительный подход», стр. 247:

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

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

14. Корректировка на физическое состояние объекта

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход», стр. 297-298:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,80	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,72

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)	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,59	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,59	0,77

15. Корректировка на тип объекта

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход», стр. 248-249:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96

16. Корректировка на включение коммунальных платежей в арендную ставку

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость. Доходный подход», стр. 265 (в Сборниках 2018, 2020, 2021, 2023 гг. информация не представлена):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,12	1,29

11.6. Основные выводы относительно рынка объектов оценки

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации. Апрель 2024 г.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,4% г/г после +4,2% г/г в марте. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в апреле составил +0,2% м/м SA (после роста на +0,1% м/м SA в марте 2024 года).

По оценке Минэкономразвития России, по итогам января–апреля 2024 года рост **ВВП** составил +5,1% г/г.

Индекс **промышленного производства** в апреле вырос на +3,9% г/г (+4,0% г/г месяцем ранее), даже несмотря на эффект высокой базы апреля 2023 года (+4,9% г/г после +0,7% г/г в марте). С учётом сезонности: +0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в марте.

В целом за четыре месяца текущего года индекс промышленного производства вырос на +5,2% г/г.

Инфляция в апреле составила 7,84% г/г после 7,72% г/г в марте 2024 года.

Уровень безработицы в апреле 2024 года вновь обновил исторический минимум и составил уже 2,6% от рабочей силы (2,7% в марте 2024 года).

Рост заработной платы в марте 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении ускорился до +21,6% г/г после +19,3% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +12,9% г/г после +10,8% г/г, а её размер составил 87 740 рублей. За I квартал 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,5% г/г, реальной заработной платы – +11,0% г/г.

2. Основные социально-экономические показатели Ивановской области в январе - декабре 2023 года:

Промышленное производство. Индекс промышленного производства в декабре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 108,9% и в январе-декабре – 102,4%.

Индекс потребительских цен в декабре 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 101,6%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,6%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в ноябре 2023 г. составила 43162,0 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 14,9%.

Безработица. В среднем за 3 месяца (сентябрь-ноябрь) 2023 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 14,3 тыс. человек, или 3,0% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы в среднем за 3 месяца (сентябрь-ноябрь) 2023 г., составил 3,0% (без исключения сезонного фактора) для населения в возрасте 15 лет и старше.

3. **Ивановская область** – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. На северо-западе граничит с Ярославской областью, на севере с Костромской областью, на востоке с Нижегородской областью, на юге с Владимирской областью. Площадь — 21 437 км², население — 914 725 чел. (2023). Областной центр — город Иваново (расстояние до Москвы — 275 км). Код региона — 37. Награждена орденом Ленина (1967).

4. **Ивано́во** (в 1871—1932 годах — Ива́ново-Вознесёнск) — город (с 1871 года) в России на берегах реки Уводи, административный центр Ивановской области, образует городской округ Иваново. Население — 360 687 человек (2023). Глава города — Шарыпов В. Н., с 15 ноября 2016 года.

5. На основании предоставленных документов, анализа данных, объект оценки можно отнести к сегменту: **объекты свободного назначения.**

6. **Арендные ставки** аналогичных помещений:

Таблица 12

Наименование показателя	Предложения об аренде помещений
Минимальная удельная цена, руб./кв. м в мес.	200,00р.
Максимальная удельная цена, руб./кв. м в мес.	418,67р.
Средняя удельная цена, руб./кв. м в мес.	342,67р.
Средняя площадь, кв. м	32,14

Проведенный анализ предложений показал, что рынок аренды аналогичных помещений в г. Иваново **является неактивным:** здесь мало предложений, наличие разброса цен.

7. При выборе **офисно-торговых объектов** покупатели в первую очередь обращают внимание на: местоположение, площадь объекта, конструктив здания, физическое состояние объекта, этаж расположения или этажность здания, наличие коммуникаций, расположение относительно «красной линии» и другие факторы.

12. Описание процесса оценки

12.1. Описание подходов, используемых в оценке объектов недвижимости

Затратный подход

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

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

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Сравнительный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки

Доходный подход

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

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

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

12.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое:

- максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости);
- физически возможно;
- юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки);
- финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок

и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

При определении вариантов НЭИ объекта использовались четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая возможность использования площадей с целью наилучшего и оптимального использования.

Допустимость с точки зрения законодательства – характер предлагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника помещения.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику помещения.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, НЭИ подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Критерий физической возможности

На основании визуального осмотра объекта оценки Оценщик сделал вывод, что техническое состояние объекта пригодно для дальнейшего его использования в качестве объекта свободного назначения.

Критерий законодательной разрешенности

Разрешенными вариантами использования является использование в качестве объекта свободного назначения.

Варианты использования, приносящие прибыль и обеспечивающие максимальную доходность

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, конструктивные особенности, варианты законодательной разрешенности наиболее выгодным вариантом использования объекта является использование в качестве объекта свободного назначения.

Учитывая юридическую правомочность, физическую осуществимость, финансовую оправданность, максимальную эффективность (доходность), техническое состояние, технические характеристики и месторасположение объекта оценки, наиболее эффективным использованием является использование в качестве объекта свободного назначения.

12.3. Выбор подходов оценки объектов недвижимости

Затратный подход

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Применение затратного подхода может привести к большой погрешности при определении рыночной стоимости, которая вызвана следующими причинами:

- субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства;

- субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов);

- как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) устаревания;

- согласно п. 24 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)». На рынке представлено достаточное количество объектов-аналогов для применения сравнительного и доходного подходов.

Учитывая вышенаписанное Оценщик принял решение не использовать затратный подход в определении рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Проведенный анализ рынка показал достаточное количество достоверной информации об объектах-аналогах, их основных ценообразующих факторах.

Оценщик располагает всей необходимой информацией, на основании которой представляется возможным определить рыночную стоимость оцениваемого объекта сравнительным подходом.

Доходный подход

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

От использования доходного подхода для оценки арендной платы оценщик также решил отказаться, так как доходный подход основан на предположениях и прогнозах о величинах будущих доходов и расходов и представляет собой опосредованный способ расчета арендной ставки. Оценщик считает, что применение методов доходного подхода при расчете рыночной арендной платы в данном случае приведет скорее к искажению величины итоговой стоимости объекта оценки, нежели к ее уточнению.

Учитывая вышенаписанное Оценщик принял решение не использовать доходный подход в определении рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость объекта оценки рассчитывалась с применением только сравнительного подхода.

13. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. При данном подходе оцениваемый объект сравнивается с объектами сходных по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам.

Сравнительный подход может быть **реализован следующими методами:**

- 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 и использования этих взаимосвязей для проведения оценки.

При применении **метода количественных 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 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.

Наиболее часто рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода определяется с применением метода количественных корректировок. Последовательность применения данного метода:

1. Выбор единицы сравнения и объектов-аналогов на основе анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

В данной работе в качестве базы сравнения используется **стоимость 1 кв. м общей площади**. Информация по объектам-аналогам собирается из официальных СМИ:

- **сайтов Интернета:**

- www.avito.ru
- www.cian.ru
- www.domofond.ru
- www.sistema-treid.ru и др.

Данные выбранных объектов-аналогов представлены в нижеприведенной таблице.

2. Определение элементов сравнения.

В ходе проведенного анализа ценообразующих факторов (см. раздел 11 Отчета) оценщиком выбраны следующие элементы сравнения:

- *Корректировка на имущественные права*
- *Корректировка на торг*
- *Корректировка на время предложения*
- *Корректировка на численность населенного пункта*
- *Корректировка на местоположение*
- *Корректировка на расположение относительно красной линии*
- *Корректировка на доступ к объекту*
- *Корректировка на включение коммунальных услуг в арендную ставку*
- *Корректировка на наличие отдельного входа*
- *Корректировка на площадь*
- *Корректировка на этаж расположения*
- *Корректировка на материал конструкций*
- *Корректировка на качество отделки*
- *Корректировка на наличие коммуникаций*
- *Корректировка на тип объекта*
- *Корректировка на физическое состояние объекта*

3. Корректировки единицы сравнения объектов-аналогов в зависимости от соотношения характеристик с объектом оценки. При расчетах поправки вносятся на единицу сравнения – это общий показатель, позволяющий сравнить между собой объект оценки и объекты-аналоги различной величины. В данном отчете в качестве базы сравнения используется размер арендной ставки **за 1 кв. м площади в месяц**.

Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах. Поправка будет положительной, если объект-аналог хуже объекта-оценки, если наоборот: отрицательной.

4. Согласование результатов и расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристики объекта оценки и объектов – аналогов для расчета размера арендной платы

Критерии сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение здания (помещения)	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения
Конструктивное решение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объектов	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7	Ивановская область, г. Иваново, ул. Калашникова, д. 28	Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянисовой, д. 6	Ивановская область, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 83	Ивановская область, г. Иваново, просп. Шереметевский, д. 85	Ивановская область, г. Иваново, ул. 23-я Линия, д. 13
Источник получения информации	данные Заказчика, техническая документация, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_337215052_2	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/298301701/	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_48.3_m_4369690978	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/303546061/	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_332_kv.m_2105305384
Численность населения областного центра, чел. (https://ru.wikipedia.org/)	360 687	360 687	360 687	360 687	360 687	360 687
Дата предложения	05.07.2024	17.06.2024	08.06.2024	01.07.2024	19.06.2024	12.06.2024
Телефон		89158214323	89036327495	89106909959	89186210461	89158407187
Ставка арендной платы, руб. / кв. м в мес. (с учетом НДС)		400,00р.	400,00р.	380,00р.	400,00р.	418,67р.
Общая площадь, кв.м	А) 23,30 Б) 15,80 В) 18,20	50,00	20,00	48,30	15,00	33,20
Имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Условия аренды относительно объекта оценки	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Коммунальные услуги в арендной ставке	Не включены	Включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Включены:	Х	Отопление	Х	Х	Х	Х
Доступ к объекту	Закрытая террит.	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Этаж расположения / этажность здания	А) 5 этаж: 23,30 кв. м. Б) 2 этаж: 15,80 кв. м. В) 4 этаж: 18,20 кв. м.	1 этаж: 50 кв. м.	8 этаж: 20 кв. м.	2 этаж: 48,3 кв. м.	2 этаж: 15 кв. м.	1 этаж: 33,2 кв. м.
Материал конструкций	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)
Физическое состояние здания	А) Удовлетворит. Б) Удовлетворит. В) Хорошее	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.

Внутренняя отделка помещений	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Наличие коммуникаций	Центральные: электро-снабжение, ХВС и ГВС, канализация, отопление.	Центральные: электро-снабжение, ХВС, канализация. Автономные: отопление и ГВС.	Центральные: электро-снабжение, ХВС и ГВС, канализация, отопление.			
Местоположение в зависимости от статуса населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в зависимости от территориальной зоны в пределах города	Окраины городов	Прочие	Прочие	Прочие	Центр деловой активности	Прочие
Местоположение в зависимости от функциональной зоны в пределах города	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Жилая зона	Жилая зона	Промзоны
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Вдоль красной линии	Вдоль красной линии	Внутри квартала	Вдоль красной линии

Поправочные коэффициенты (в рамках применения сравнительного подхода):

1. Корректировка на имущественные права

Аналоги соответствуют по сравниваемому параметру объекту оценки – корректировку не производим.

2. Корректировка на торг

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

Арендные ставки (неактивный рынок), стр. 354-355, 358-360

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	10,9%	14,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	12,4%	15,3%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	12,2%	15,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	14,6%	17,5%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	7,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	8,8%	18,8%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	8,7%	18,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	10,8%	21,3%



Таблица 14

№	Наименование	Размер корректировки
1	Объекты свободного назначения (5 этаж)	С учетом ликвидности, местоположения и состояния объекта, оценщик использовал значение скидки на торг в следующем размере: -13,7% .
2	Объекты свободного назначения (2 этаж)	С учетом ликвидности, местоположения и состояния объекта, оценщик использовал значение скидки на торг в следующем размере: -13,7% .
3	Объекты свободного назначения (4 этаж)	С учетом ликвидности, местоположения и состояния объекта, оценщик использовал значение скидки на торг в следующем размере: -13,7% .

Далее по тексту при схожести применяемых корректировок в обоих случаях описание приводится в единственном варианте (без табличной формы).

3. Корректировка на время продажи

Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Все объекты-аналоги подбираются из предложений или продаж совершенных в текущем году, изменения цен на земельные участки не было выявлено.

4. Корректировка на численность населенного пункта

Аналоги соответствуют по сравниваемому параметру объекту оценки – корректировку не производим.

5. Корректировка на местоположение

Местоположение (удаленность от центра города или статус населенного пункта) является одним из самых важных факторов, влияющим на стоимость недвижимости.

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики), на основании Справочников оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», стр. 54:

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Классификация типовых зон в пределах города, на основании Справочников оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», стр. 56-58:

Таблица 15

Типовые зоны в пределах города		Код
Территориальные зоны		
Исторический центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Прочие	Территории города, не относящиеся к историческому центру города, центру деловой активности и окраине города.	III
Окраины городов	Окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.	IV
Функциональные зоны		
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	I
Жилая зона	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы - кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки - кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей); индивидуальное жилищное строительство, а также многофункциональные зоны. Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	II
Пром зоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы.	III

Корректировку определим методом парных продаж или согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход».

В зависимости от статуса населенного пункта, стр. 79:

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,67
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

В зависимости от территориальной зоны в пределах города, стр. 117:

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,97	0,96	0,98
Прочие	0,78	0,77	0,79
Окраины городов	0,74	0,71	0,76

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,97	0,91	1,00
Прочие	0,78	0,70	0,86
Окраины городов	0,74	0,61	0,86

В зависимости от функциональной зоны в пределах города, стр. 123:

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Жилая зона	0,90	0,88	0,91
Промзоны	0,80	0,77	0,82

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Жилая зона	0,90	0,82	0,98
Промзоны	0,80	0,68	0,92

Таблица 16

Корректировка на местоположение						
Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение объекта	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7	Ивановская область, г. Иваново, ул. Калашникова, д. 28	Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икряннистовой, д. 6	Ивановская область, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 83	Ивановская область, г. Иваново, просп. Шереметевский, д. 85	Ивановская область, г. Иваново, ул. 23-я Линия, д. 13
Местоположение в зависимости от статуса населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в зависимости от территориальной зоны в пределах города	Окраины городов	Прочие	Прочие	Прочие	Центр деловой активности	Прочие
Местоположение в зависимости от функциональной зоны в пределах города	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Жилая зона	Жилая зона	Промзоны
Корректировка (статуса населенного пункта)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка (территориальная зона)	0,76	0,78	0,78	0,78	0,91	0,78
Корректировка (функциональная зона)	0,92	0,92	0,92	0,98	0,98	0,92
Размер корректировки после перемножения, %	0,6992	0,7176	0,7176	0,7644	0,8918	0,7176
Размер корректировки, %	-	-2,56%	-2,56%	-8,53%	-21,60%	-2,56%
Формула в отчет:	-	$\frac{((0,76 \times 1 \times 0,92) / (0,78 \times 1 \times 0,92)) - 1}{0,7176 - 1} \times 100\% = ((0,6992 / 0,7176) - 1) \times 100\% =$	$\frac{((0,76 \times 1 \times 0,92) / (0,78 \times 1 \times 0,92)) - 1}{0,7176 - 1} \times 100\% = ((0,6992 / 0,7176) - 1) \times 100\% =$	$\frac{((0,76 \times 1 \times 0,92) / (0,78 \times 1 \times 0,98)) - 1}{0,7644 - 1} \times 100\% = ((0,6992 / 0,7644) - 1) \times 100\% =$	$\frac{((0,76 \times 1 \times 0,92) / (0,91 \times 1 \times 0,98)) - 1}{0,8918 - 1} \times 100\% = ((0,6992 / 0,8918) - 1) \times 100\% =$	$\frac{((0,76 \times 1 \times 0,92) / (0,78 \times 1 \times 0,92)) - 1}{0,7176 - 1} \times 100\% = ((0,6992 / 0,7176) - 1) \times 100\% =$

6. Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Красная линия повышает привлекательность объекта своими пешеходными и транспортными потоками. Объекты, расположенные на ней, стоят дороже объектов, расположенных внутри квартала.

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход», стр. 130-131:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,86	0,95

Таблица 17

Корректировка на расположение относительно красной линии						
Критерии сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Вдоль красной линии	Вдоль красной линии	Внутри квартала	Вдоль красной линии
Коэффициент	0,90	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%
Формула:	-	$(0,9 / 0,9) - 1$ * 100% =	$(0,9 / 1) - 1$ * 100% =	$(0,9 / 1) - 1$ * 100% =	$(0,9 / 0,9) - 1$ * 100% =	$(0,9 / 1) - 1$ * 100% =

7. Корректировка на доступ к объекту

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход», стр. 207-208:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,83

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,73	0,89

Таблица 18

Корректировка на доступ к объекту						
Критерии сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Доступ к объекту	Закрытая территория	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Коэффициент	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Формула:	-	$(0,81 / 1) - 1$ * 100% =				

8. Корректировка на включение коммунальных платежей в арендную ставку

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость. Доходный подход», стр. 265 (в Сборниках 2018, 2020, 2021, 2023 гг. информация не представлена):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,12	1,29

Таблица 19

Корректировка на включение коммунальных услуг в арендную плату						
Критерии сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Коммунальные услуги в арендной ставке	Не включены	Включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Коэффициент	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-10,71%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Формула:	-	$(1 / 1,12) - 1$ * 100% =	$(1 / 1) - 1$ * 100% =			

9. Корректировка на наличие отдельного входа

Аналоги соответствуют по сравниваемому параметру объекту оценки – корректировку не производим.

10. Корректировка на площадь

Чем меньше площадь объекта, тем выше стоимость удельного показателя.

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход», стр. 222:

Таблица 142. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,11	1,21	1,29	1,33
от 125 до 300	0,90	1,00	1,08	1,16	1,19
от 300 до 750	0,83	0,92	1,00	1,07	1,10
от 750 до 1500	0,78	0,86	0,94	1,00	1,03
от 1500	0,75	0,84	0,91	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 1700 кв.м.

Аналоги соответствуют по сравниваемому параметру объекту оценки – корректировку не производим.

11. Корректировка на этаж расположения

Объекты, расположенные на первых этажах, имеют больший спрос, следовательно, и большую стоимость.

Корректировку определим согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023. «Офисная недвижимость. Сравнительный подход», стр. 255:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,92	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,71	0,91

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,64	0,98

Таблица 20

Расчет корректировки на этаж расположения						
Наименование	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь S_{1 об.оп.}, м²	23,30	50,00	20,00	48,30	15,00	33,20
в т.ч.						
площадь 1 этажа, кв. м.	0,00	50,00	0,00	0,00	0,00	33,20
площадь 2 этажа и выше, кв. м.	23,30	0,00	20,00	48,30	15,00	0,00
площадь цоколя/подвала, кв. м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на 2 этаж и выше	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Корректировка на цоколь/подвал	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Распределение удельных весов площадей по этажам:						
1 этаж к общей	0,00000	1,00000	0,00000	0,00000	0,00000	1,00000
2 этаж и выше к общей	1,00000	0,00000	1,00000	1,00000	1,00000	0,00000
цоколь/подвал к общей	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
Корректировка на этаж с учетом удельного веса площадей	0,94000	1,00000	0,94000	0,94000	0,94000	1,00000
K_{соотв.л.}		0,94000	1,00000	1,00000	1,00000	0,94000
Итоговая корректировка		-6,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%

12. Корректировка на материал конструкций

Аналоги соответствуют по сравниваемому параметру объекту оценки – корректировку не производим.

13. Корректировка на качество отделки

Аналоги соответствуют по сравниваемому параметру объекту оценки – корректировку не производим.

14. Корректировка на наличие коммуникаций

Аналоги соответствуют по сравниваемому параметру объекту оценки – корректировку не производим.

15. Корректировка на тип объекта

Аналоги соответствуют по сравниваемому параметру объекту оценки – корректировку не производим.

16. Корректировка на физическое состояние объекта

Проведенный анализ Оценщиком показал, что данный фактор не влияет на величину арендной ставки – корректировку не производим.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИЗМЕРИТЕЛЯ

Стоимость удельного показателя оцениваемого объекта производится по следующей формуле:

$$C_{\text{Туп}} = \sum_{i=1}^n C_{\text{Туп}i} * B_i,$$

где:

$C_{\text{Туп}}$ – стоимость удельного показателя оцениваемого объекта;

$C_{\text{Туп}i}$ – стоимость удельного показателя i -го объекта-аналога;

B_i – весовой коэффициент для i -го объекта-аналога;

i – номер объекта-аналога;

n – количество объектов аналогов.

При расчете весовых коэффициентов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величина введенных корректировок. Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Весовой коэффициент рассчитывается следующим образом:

$$B_i = \frac{1}{\prod_{i=1}^n (|K_i|+1)*m_i} \Big/ \left(\frac{1}{\prod_{i=1}^n (|K_i|+1)*m_1} + \frac{1}{\prod_{i=1}^n (|K_i|+1)*m_2} + \dots + \frac{1}{\prod_{i=1}^n (|K_i|+1)*m_n} \right)$$

где: K_i – корректировка i -го объекта-аналога;

$K_{1, 2, n}$ – корректировки 1, 2 и n -го объектов-аналогов;

m_i – количество корректировок i -го объекта-аналога;

$m_{1, 2, n}$ – количество корректировок у 1, 2 и n -го объектов-аналогов;

$| |$ - обозначение модуля;

$\frac{1}{\prod_{i=1}^n (|K_i|+1)*m_i}$ – коэффициент учета корректировок - приведенная величина суммы и количества корректировок i -го объекта-аналога.

В результате расчета, были получены следующие весовые коэффициенты объектов-аналогов:

Таблица 21

Веса для объектов свободного назначения, расположенных на пятом этаже

Корректировка	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
K1	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K2	1,1370	1,1370	1,1370	1,1370	1,1370
K3	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K4	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K5	1,0256	1,0256	1,0853	1,2160	1,0256
K6	1,0000	1,1000	1,1000	1,0000	1,1000
K7	1,1900	1,1900	1,1900	1,1900	1,1900
K8	1,1071	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K9	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K10	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K11	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600
K12	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K13	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K14	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K15	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K16	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Произведение корректировок по модулю	1,62846	1,52643	1,61529	1,64528	1,61802
Произведение корректировок по модулю без учета скидки на торг	43,22%	34,25%	42,07%	44,70%	42,31%
Количество корректировок	5	4	4	3	5
Коэффициент учета корректировок	0,122815	0,163781	0,154771	0,202600	0,123608
Сумма коэффициентов учета корректировок					0,767575
Весовые коэффициенты объектов-аналогов	16,000391%	21,337459%	20,163632%	26,394815%	16,103703%

Таблица 22

Веса для объектов свободного назначения, расположенных на втором этаже

Корректировка	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
K1	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K2	1,1370	1,1370	1,1370	1,1370	1,1370
K3	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

K4	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K5	1,0256	1,0256	1,0853	1,2160	1,0256
K6	1,0000	1,1000	1,1000	1,0000	1,1000
K7	1,1900	1,1900	1,1900	1,1900	1,1900
K8	1,1071	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K9	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K10	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K11	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600
K12	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K13	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K14	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K15	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K16	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Произведение корректировок по модулю	1,62846	1,52643	1,61529	1,64528	1,61802
Произведение корректировок по модулю без учета скидки на торг	43,22%	34,25%	42,07%	44,70%	42,31%
Количество корректировок	5	4	4	3	5
Коэффициент учета корректировок	0,122815	0,163781	0,154771	0,202600	0,123608
Сумма коэффициентов учета корректировок					0,767575
Весовые коэффициенты объектов-аналогов	16,000391%	21,337459%	20,163632%	26,394815%	16,103703%

Таблица 23

Веса для объектов свободного назначения, расположенных на четвертом этаже

Корректировка	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
K1	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K2	1,1370	1,1370	1,1370	1,1370	1,1370
K3	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K4	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K5	1,0256	1,0256	1,0853	1,2160	1,0256
K6	1,0000	1,1000	1,1000	1,0000	1,1000
K7	1,1900	1,1900	1,1900	1,1900	1,1900
K8	1,1071	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K9	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K10	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K11	1,0600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600
K12	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K13	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K14	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K15	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
K16	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Произведение корректировок по модулю	1,62846	1,52643	1,61529	1,64528	1,61802
Произведение корректировок по модулю без учета скидки на торг	43,22%	34,25%	42,07%	44,70%	42,31%
Количество корректировок	5	4	4	3	5
Коэффициент учета корректировок	0,122815	0,163781	0,154771	0,202600	0,123608
Сумма коэффициентов учета корректировок					0,767575
Весовые коэффициенты объектов-аналогов	16,000391%	21,337459%	20,163632%	26,394815%	16,103703%

Процесс применения корректировок и выведения рыночной стоимости объекта оценки в рамках рассматриваемого подхода приведен в таблицах ниже.

Таблица 24

Расчет рыночной стоимости права временного пользования объектом недвижимости, расположенного на 5 этаже в рамках сравнительного подхода

Критерии сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение объектов	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7	Ивановская область, г. Иваново, ул. Калашникова, д. 28	Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянистовой, д. 6	Ивановская область, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 83	Ивановская область, г. Иваново, просп. Шереметевский, д. 85	Ивановская область, г. Иваново, ул. 23-я Линия, д. 13
Ставка арендной платы, руб. / кв. м в мес. (с учетом НДС)	-	400,00р.	400,00р.	380,00р.	400,00р.	418,67р.
Корректировка на имущественные права						
Имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	400,00р.	400,00р.	380,00р.	400,00р.	418,67р.
Корректировка на торг						
Условия аренды относительно объекта оценки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг, %	-	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-54,80р.	-54,80р.	-52,06р.	-54,80р.	-57,36р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	345,20р.	345,20р.	327,94р.	345,20р.	361,31р.
Корректировка на время предложения						
Дата предложения	05.07.2024	17.06.2024	08.06.2024	01.07.2024	19.06.2024	12.06.2024
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	345,20р.	345,20р.	327,94р.	345,20р.	361,31р.
Корректировка на численность населения						
Численность населения	360 687	360 687	360 687	360 687	360 687	360 687
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв.м	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м	-	345,20р.	345,20р.	327,94р.	345,20р.	361,31р.
Корректировка на местоположение						
Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7	Ивановская область, г. Иваново, ул. Калашникова, д. 28	Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянистовой, д. 6	Ивановская область, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 83	Ивановская область, г. Иваново, просп. Шереметевский, д. 85	Ивановская область, г. Иваново, ул. 23-я Линия, д. 13

Местоположение в зависимости от территориальной зоны в пределах города	Окраины городов	Прочие	Прочие	Прочие	Центр деловой активности	Прочие
Местоположение в зависимости от функциональной зоны в пределах города	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Жилая зона	Жилая зона	Промзоны
Местоположение в зависимости от статуса населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %	-	-2,56%	-2,56%	-8,53%	-21,60%	-2,56%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-8,84р.	-8,84р.	-27,97р.	-74,56р.	-9,25р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	336,36р.	336,36р.	299,97р.	270,64р.	352,06р.
Корректировка на расположение относительно красной линии						
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Вдоль красной линии	Вдоль красной линии	Внутри квартала	Вдоль красной линии
Корректировка, %	-	0,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	-33,64р.	-30,00р.	0,00р.	-35,21р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	336,36р.	302,72р.	269,97р.	270,64р.	316,85р.
Корректировка на доступ к объекту						
Доступ к объекту	Закрытая террит.	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-63,91р.	-57,52р.	-51,29р.	-51,42р.	-60,20р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	272,45р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	256,65р.
Корректировка на включение коммунальных услуг в арендную ставку						
Коммунальные услуги в арендной ставке	Не включены	Включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка, %	-	-10,71%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-29,18р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	243,27р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	256,65р.
Корректировка на наличие отдельного входа						
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	243,27р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	256,65р.
Корректировка на общую площадь						
Площадь	23,30	50,00	20,00	48,30	15,00	33,20
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	243,27р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	256,65р.
Корректировка на этаж расположения						
Этаж расположения	5 этаж: 23,3 кв. м.	1 этаж: 50 кв. м.	8 этаж: 20 кв. м.	2 этаж: 48,3 кв. м.	2 этаж: 15 кв. м.	1 этаж: 33,2 кв. м.
Корректировка, %	-	-6,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-14,60р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	-15,40р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на материал конструкций						
Материал конструкций	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на качество отделки						
Внутренняя отделка помещений	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на наличие коммуникаций						
Наличие коммуникаций	Центральные: электро-снабжение, ХВС и ГВС, канализация, отопление.	Центральные: электро-снабжение, ХВС, канализация. Автономные: отопление и ГВС.	Центральные: электро-снабжение, ХВС и ГВС, канализация, отопление.			
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на тип объекта						
Тип объекта	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.

Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на физическое состояние объекта						
Физическое состояние объекта	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Коэффициент вариации	5,32%					
Количество корректировок	-	5	4	4	3	5
Произведение корректировок по модулю	-	1,628460	1,526430	1,615290	1,645280	1,618020
Коэффициент учета корректировок	-	0,122815	0,163781	0,154771	0,202600	0,123608
Сумма коэффициентов учета корректировок	0,767575					
Весовые коэффициенты объектов-аналогов	100,00000%	16,000391%	21,337459%	20,163632%	26,394815%	16,103703%
Размер вклада объекта-аналога в удельный показатель арендной ставки объекта оценки, руб. / кв.м в мес.	-	36,59р.	52,32р.	44,09р.	57,86р.	38,85р.
Удельный показатель рыночной арендной ставки оцениваемого объекта, руб. / кв. м в месяц (с учетом НДС и без учета коммунальных платежей)	229,71р.	-	-	-	-	-
Удельный показатель рыночной арендной ставки оцениваемого объекта, руб. / кв. м в месяц (без учета НДС и без учета коммунальных платежей)	191,43р.	-	-	-	-	-

Расчет рыночной стоимости права временного пользования объектом недвижимости, расположенного на 2 этаже в рамках сравнительного подхода

Критерии сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение объектов	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7	Ивановская область, г. Иваново, ул. Калашникова, д. 28	Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянистовой, д. 6	Ивановская область, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 83	Ивановская область, г. Иваново, просп. Шереметевский, д. 85	Ивановская область, г. Иваново, ул. 23-я Линия, д. 13
Ставка арендной платы, руб. / кв. м в мес. (с учетом НДС)	-	400,00р.	400,00р.	380,00р.	400,00р.	418,67р.
Корректировка на имущественные права						
Имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	400,00р.	400,00р.	380,00р.	400,00р.	418,67р.
Корректировка на торг						
Условия аренды относительно объекта оценки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг, %	-	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-54,80р.	-54,80р.	-52,06р.	-54,80р.	-57,36р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	345,20р.	345,20р.	327,94р.	345,20р.	361,31р.
Корректировка на время предложения						
Дата предложения	05.07.2024	17.06.2024	08.06.2024	01.07.2024	19.06.2024	12.06.2024
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	345,20р.	345,20р.	327,94р.	345,20р.	361,31р.
Корректировка на численность населения						
Численность населения	360 687	360 687	360 687	360 687	360 687	360 687
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв.м	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м	-	345,20р.	345,20р.	327,94р.	345,20р.	361,31р.
Корректировка на местоположение						
Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7	Ивановская область, г. Иваново, ул. Калашникова, д. 28	Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянистовой, д. 6	Ивановская область, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 83	Ивановская область, г. Иваново, просп. Шереметевский, д. 85	Ивановская область, г. Иваново, ул. 23-я Линия, д. 13

Местоположение в зависимости от территориальной зоны в пределах города	Окраины городов	Прочие	Прочие	Прочие	Центр деловой активности	Прочие
Местоположение в зависимости от функциональной зоны в пределах города	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Жилая зона	Жилая зона	Промзоны
Местоположение в зависимости от статуса населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %	-	-2,56%	-2,56%	-8,53%	-21,60%	-2,56%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-8,84р.	-8,84р.	-27,97р.	-74,56р.	-9,25р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	336,36р.	336,36р.	299,97р.	270,64р.	352,06р.
Корректировка на расположение относительно красной линии						
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Вдоль красной линии	Вдоль красной линии	Внутри квартала	Вдоль красной линии
Корректировка, %	-	0,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	-33,64р.	-30,00р.	0,00р.	-35,21р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	336,36р.	302,72р.	269,97р.	270,64р.	316,85р.
Корректировка на доступ к объекту						
Доступ к объекту	Закрытая террит.	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-63,91р.	-57,52р.	-51,29р.	-51,42р.	-60,20р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	272,45р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	256,65р.
Корректировка на включение коммунальных услуг в арендную ставку						
Коммунальные услуги в арендной ставке	Не включены	Включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка, %	-	-10,71%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-29,18р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	243,27р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	256,65р.
Корректировка на наличие отдельного входа						
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	243,27р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	256,65р.
Корректировка на общую площадь						
Площадь	15,80	50,00	20,00	48,30	15,00	33,20
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	243,27р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	256,65р.
Корректировка на этаж расположения						
Этаж расположения	2 этаж: 15,8 кв. м.	1 этаж: 50 кв. м.	8 этаж: 20 кв. м.	2 этаж: 48,3 кв. м.	2 этаж: 15 кв. м.	1 этаж: 33,2 кв. м.
Корректировка, %	-	-6,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-14,60р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	-15,40р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на материал конструкций						
Материал конструкций	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на качество отделки						
Внутренняя отделка помещений	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на наличие коммуникаций						
Наличие коммуникаций	Центральные: электро-снабжение, ХВС и ГВС, канализация, отопление.	Центральные: электро-снабжение, ХВС, канализация. Автономные: отопление и ГВС.	Центральные: электро-снабжение, ХВС и ГВС, канализация, отопление.			
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на тип объекта						
Тип объекта	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.

Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на физическое состояние объекта						
Физическое состояние объекта	Хорошее	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Коэффициент вариации	5,32%					
Количество корректировок	-	5	4	4	3	5
Произведение корректировок по модулю	-	1,628460	1,526430	1,615290	1,645280	1,618020
Коэффициент учета корректировок	-	0,122815	0,163781	0,154771	0,202600	0,123608
Сумма коэффициентов учета корректировок	0,767575					
Весовые коэффициенты объектов-аналогов	100,00000%	16,000391%	21,337459%	20,163632%	26,394815%	16,103703%
Размер вклада объекта-аналога в удельный показатель арендной ставки объекта оценки, руб. / кв.м в мес.	-	36,59р.	52,32р.	44,09р.	57,86р.	38,85р.
Удельный показатель рыночной арендной ставки оцениваемого объекта, руб. / кв. м в месяц (с учетом НДС и без учета коммунальных платежей)	229,71р.	-	-	-	-	-
Удельный показатель рыночной арендной ставки оцениваемого объекта, руб. / кв. м в месяц (без учета НДС и без учета коммунальных платежей)	191,43р.	-	-	-	-	-

Таблица 26

Расчет рыночной стоимости права временного пользования объектом недвижимости, расположенного на 4 этаже в рамках сравнительного подхода

Критерии сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение объектов	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7	Ивановская область, г. Иваново, ул. Калашникова, д. 28	Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянистовой, д. 6	Ивановская область, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 83	Ивановская область, г. Иваново, просп. Шереметевский, д. 85	Ивановская область, г. Иваново, ул. 23-я Линия, д. 13
Ставка арендной платы, руб. / кв. м в мес. (с учетом НДС)	-	400,00р.	400,00р.	380,00р.	400,00р.	418,67р.
Корректировка на имущественные права						
Имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	400,00р.	400,00р.	380,00р.	400,00р.	418,67р.
Корректировка на торг						
Условия аренды относительно объекта оценки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг, %	-	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-54,80р.	-54,80р.	-52,06р.	-54,80р.	-57,36р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	345,20р.	345,20р.	327,94р.	345,20р.	361,31р.
Корректировка на время предложения						
Дата предложения	05.07.2024	17.06.2024	08.06.2024	01.07.2024	19.06.2024	12.06.2024
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	345,20р.	345,20р.	327,94р.	345,20р.	361,31р.
Корректировка на численность населения						
Численность населения	360 687	360 687	360 687	360 687	360 687	360 687
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв.м	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м	-	345,20р.	345,20р.	327,94р.	345,20р.	361,31р.
Корректировка на местоположение						
Местоположение	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7	Ивановская область, г. Иваново, ул. Калашникова, д. 28	Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянистовой, д. 6	Ивановская область, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 83	Ивановская область, г. Иваново, просп. Шереметевский, д. 85	Ивановская область, г. Иваново, ул. 23-я Линия, д. 13

Местоположение в зависимости от территориальной зоны в пределах города	Окраины городов	Прочие	Прочие	Прочие	Центр деловой активности	Прочие
Местоположение в зависимости от функциональной зоны в пределах города	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Жилая зона	Жилая зона	Промзоны
Местоположение в зависимости от статуса населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %	-	-2,56%	-2,56%	-8,53%	-21,60%	-2,56%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-8,84р.	-8,84р.	-27,97р.	-74,56р.	-9,25р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	336,36р.	336,36р.	299,97р.	270,64р.	352,06р.
Корректировка на расположение относительно красной линии						
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Вдоль красной линии	Вдоль красной линии	Внутри квартала	Вдоль красной линии
Корректировка, %	-	0,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	-33,64р.	-30,00р.	0,00р.	-35,21р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	336,36р.	302,72р.	269,97р.	270,64р.	316,85р.
Корректировка на доступ к объекту						
Доступ к объекту	Закрытая террит.	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-63,91р.	-57,52р.	-51,29р.	-51,42р.	-60,20р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	272,45р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	256,65р.
Корректировка на включение коммунальных услуг в арендную ставку						
Коммунальные услуги в арендной ставке	Не включены	Включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка, %	-	-10,71%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-29,18р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	243,27р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	256,65р.
Корректировка на наличие отдельного входа						
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	243,27р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	256,65р.
Корректировка на общую площадь						
Площадь	18,20	50,00	20,00	48,30	15,00	33,20
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	243,27р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	256,65р.
Корректировка на этаж расположения						
Этаж расположения	4 этаж: 18,2 кв. м.	1 этаж: 50 кв. м.	8 этаж: 20 кв. м.	2 этаж: 48,3 кв. м.	2 этаж: 15 кв. м.	1 этаж: 33,2 кв. м.
Корректировка, %	-	-6,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	-14,60р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	-15,40р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на материал конструкций						
Материал конструкций	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)	КС - 1 (стены - кирпич, ж/б панели; перекрытия - железобетонные)
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на качество отделки						
Внутренняя отделка помещений	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на наличие коммуникаций						
Наличие коммуникаций	Центральные: электро-снабжение, ХВС и ГВС, канализация, отопление.	Центральные: электро-снабжение, ХВС, канализация. Автономные: отопление и ГВС.	Центральные: электро-снабжение, ХВС и ГВС, канализация, отопление.			
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на тип объекта						
Тип объекта	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние	Встроенное помеще-ние
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.

Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Корректировка на физическое состояние объекта						
Физическое состояние объекта	Хорошее	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка удельного показателя, руб. / кв. м в мес.	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена удельного показателя, руб. / кв.м в мес.	-	228,67р.	245,20р.	218,68р.	219,22р.	241,25р.
Коэффициент вариации	5,32%					
Количество корректировок	-	5	4	4	3	5
Произведение корректировок по модулю	-	1,628460	1,526430	1,615290	1,645280	1,618020
Коэффициент учета корректировок	-	0,122815	0,163781	0,154771	0,202600	0,123608
Сумма коэффициентов учета корректировок	0,767575					
Весовые коэффициенты объектов-аналогов	100,00000%	16,000391%	21,337459%	20,163632%	26,394815%	16,103703%
Размер вклада объекта-аналога в удельный показатель арендной ставки объекта оценки, руб. / кв.м в мес.	-	36,59р.	52,32р.	44,09р.	57,86р.	38,85р.
Удельный показатель рыночной арендной ставки оцениваемого объекта, руб. / кв. м в месяц (с учетом НДС и без учета коммунальных платежей)	229,71р.	-	-	-	-	-
Удельный показатель рыночной арендной ставки оцениваемого объекта, руб. / кв. м в месяц (без учета НДС и без учета коммунальных платежей)	191,43р.	-	-	-	-	-

14. Согласование результатов оценки, полученных различными подходами и заключение об итоговой величине рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом показал следующий результат:

229,71 (Двести двадцать девять) рублей, 71 копейка за 1 кв. м в месяц (с учетом НДС и без учета коммунальных платежей).

В настоящем отчете Оценщиком был использован только сравнительный подход, ему присвоен весовой коэффициент 100%.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете, наиболее вероятное значение **рыночной стоимости объектов оценки и рыночной стоимости размера арендной платы за объекты оценки** по состоянию на дату оценки с учетом допущений и округлений составляет:

Таблица 27

Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость права временного пользования (с учетом НДС и без учета коммунальных платежей)			Справочно: рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)
	рублей за 1 кв. м в месяц.	рублей за 1 кв. м в год.	рублей за весь объект в год.	
Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №442, общей площадью: 23,3 кв. м, этаж расположения: 5.	230,00р.	2 760,00р.	64 308,00р.	582 500,00р.
Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №61, общей площадью: 15,8 кв. м, этаж расположения: 2.	230,00р.	2 760,00р.	43 608,00р.	395 000,00р.
Право временного пользования на условиях договора аренды на нежилое помещение №18, общей площадью: 18,2 кв. м, этаж расположения: 4.	230,00р.	2 760,00р.	50 232,00р.	455 000,00р.

Оценщик

_____ / С.В. Дубов /

Директор ООО «Оценка 37»

_____ / Ю.А. Пророков /

М.П.

15. Приложения

Приложение 1. Фотографии объектов оценки



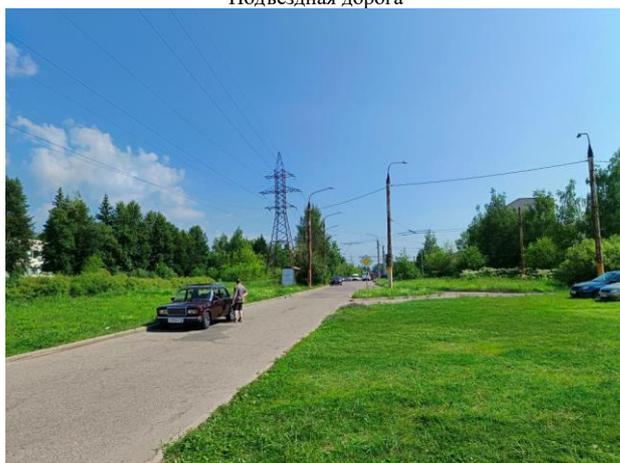
Общий вид зданий



Подъездная дорога



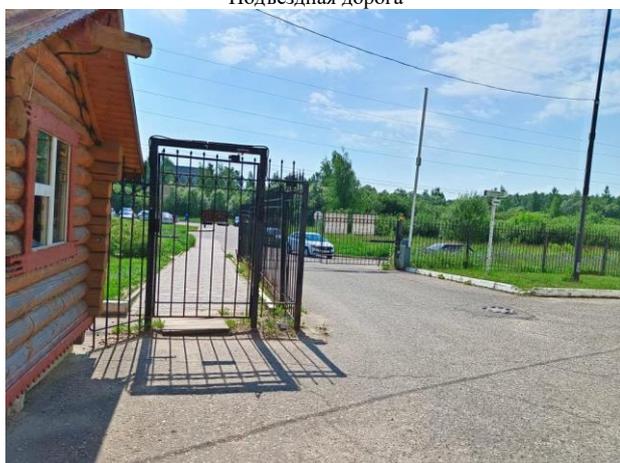
Общий вид зданий к.н. 37:00:000000:62



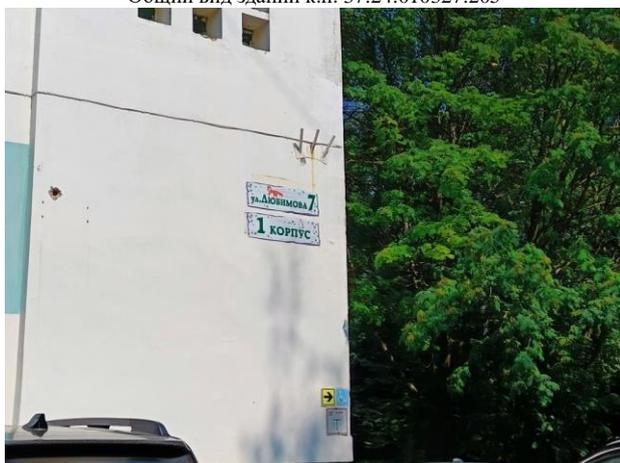
Подъездная дорога



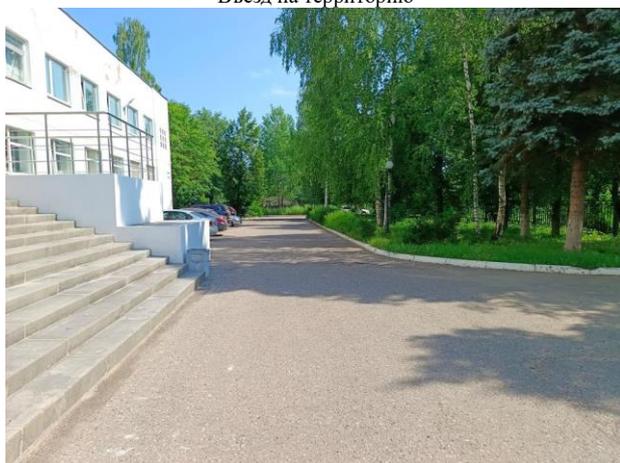
Общий вид зданий к.н. 37:24:010327:205



Въезд на территорию



Адресная часть



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Вход в помещение №442 (5 этаж)



Вход в здание к.н. 37:24:010327:205



Помещение №442 (5 этаж)



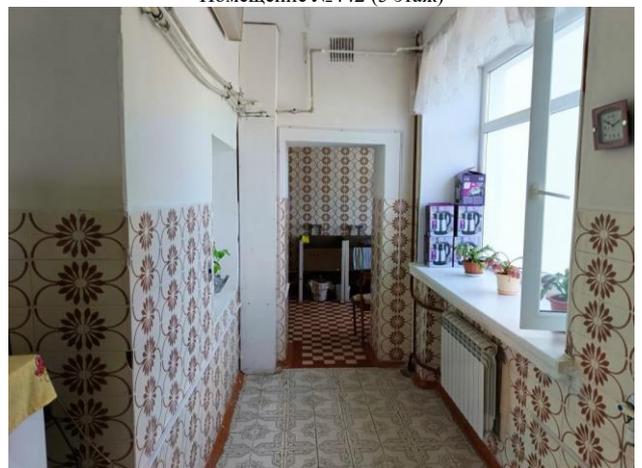
Вход в здание к.н. 37:00:000000:62



Помещение №442 (5 этаж)



Коридор здания к.н. 37:24:010327:205 (5 этаж)



Помещение №442 (5 этаж)



Помещение №442 (5 этаж)



Вход в помещение №61 (2 этаж)



Вид из окна помещения №442 (5 этаж)



Помещение №61 (2 этаж)



Коридор здания к.н. 37:00:000000:62 (2 этаж)



Помещение №61 (2 этаж)



Коридор здания к.н. 37:00:000000:62 (2 этаж)



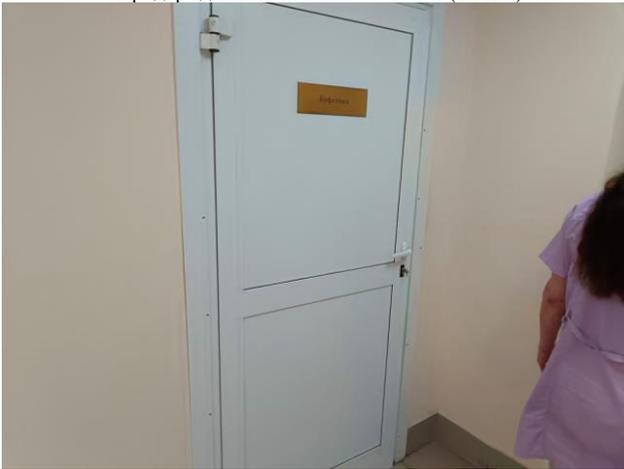
Помещение №61 (2 этаж)



Коридор здания к.н. 37:00:000000:62 (4 этаж)



Помещение №18 (4 этаж)



Вход в помещение №18 (4 этаж)



Вид из окна помещения №18 (4 этаж)



Помещение №18 (4 этаж)



Помещение №18 (4 этаж)

Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам из сети «Интернет»

Производство, 48,3 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Производство, 48,3 м²

18 354 Р в месяц ~
360 Р в месяц за м², без залога

8 910 690-99-59

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя
Здравствуйте!

Ещё один? Ещё один? Когда можно посмотреть?

Александр
Компания
На Авито с мая 2013

Подписаться на новости

О помещении
Вид: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 48,3 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 3,5 м

Отделка: без отделки
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 6 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Сообщения

Производство, 48,3 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Общая площадь: 48,3 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 3,5 м

Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 6 мес.

18 354 Р в месяц ~
360 Р в месяц за м², без залога

8 910 690-99-59

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя
Здравствуйте!

Ещё один? Ещё один? Когда можно посмотреть?

Александр
Компания
На Авито с мая 2013

Подписаться на новости

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Проводимость объекта
Пешая доступность
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт в партнёрстве

Возможные конкуренты
Кто живет и работает рядом

Расположение
Ивановская обл., Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, 83
р-н Фрунзевский

Описание
Сам производственное помещение площадью 49 кв. м., по адресу б. Хмельницкого 83, 2-й эт.
Назначение свободное, можно под склад, швейный цех. Отопление городское.
Аренда 380 р. кв. метр коммуналь по счетчику.
Освободится с середины июля 2024г.

О здании
Тип здания: административное здание
Парковка: на улице, Бесплатная

Показывать карту

История ID 20380298

Сообщения

Аренда офиса 15м² просп. Шереметевский, 85, Иваново, Ивановская область, р-н Октябрьский - база ЦИАН, объявление 203546061

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы

Недвижимость в Иваново > Коммерческая > Аренда офиса в Иваново > Октябрьский > проспект Шереметевский
Объявлено: 19 мая, 17:20 > 72 просмотра, 3 закладки

Сдается Офис (А)
Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, просп. Шереметевский, 85 На карте

6 000 Р/мес. ~

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например: 5 000

Цена за метр: 4 000 Р в год
Налог: НДС не включен
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 918 621-04-61
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

История ID 20380298

Площадь: 15 м²
Этаж: 2 из 5
Помещение: Свободно
Класс: А
Парковка: 5 место

Отзыв о сайте

Аренда офиса 15м² просп. Шереметевский, 85, Иваново, Ивановская область, р-н Октябрьский - база ЦИАН, объявление 203546061

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы

Недвижимость в Иваново > Коммерческая > Аренда офиса в Иваново > Октябрьский > проспект Шереметевский
Объявлено: 19 мая, 17:20 > 72 просмотра, 3 закладки

Сдается Офис (А)
Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, просп. Шереметевский, 85 На карте

6 000 Р/мес. ~

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например: 5 000

Цена за метр: 4 000 Р в год
Налог: НДС не включен
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 918 621-04-61
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

История ID 20380298

Площадь: 15 м²
Этаж: 2 из 5
Помещение: Свободно
Класс: А
Парковка: 5 место

Отзыв о сайте

Сдается рабочее место в офисе.
Коллектив из 2-х человек.
В наличии:
- стол
- стул
- шкаф
- неравноновка
- м-П

Оплата за месяц и последний месяц.
Свернуть

Аренда офиса 20м² ул. Наговицной-Ирвинстовой, 6, Иваново, Ивановская область, р-н Фрунзенский - база ЦИАН, объявление 298301701

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Услуги

Недвижимость в Иваново > Коммерческая > Аренда офиса в Иваново > Фрунзенский > улица Наговицной-Ирвинстовой

Объявлено: 5 мая, 12:25 > 323 просмотра, 4 за неделю

Сдается Офис, 20 м²

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Наговицной-Ирвинстовой, 6. На карте

4 фото



4 фото

Площадь: 20 м² | Этаж: 8 из 8 | Планировка: Свободная

8 000 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например: 7 700

Цена за метр: 4 000 Р в год
Итого: НДС включен: 1 333 Р
Комиссия: 300%
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 903 632-74-95

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 13787968

Отправьте заявку

Помещение свободного назначения, 33,2 кв.м в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Avito

Помещение свободного назначения, 33,2 кв.м

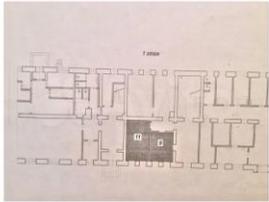
13 900 Р в месяц

5 021 Р в год за метр, всего 13 900 Р

8 915 840-71-87

Сергей
Арендодатель
на Авито с января 2016

Планировка на фото



О помещении

Общая площадь: 33,2 м²
Этаж: 1
Отдельно офисная

Планировка кабинетная
Тип здания: бизнес
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Сообщения

Аренда офиса 20м² ул. Наговицной-Ирвинстовой, 6, Иваново, Ивановская область, р-н Фрунзенский - база ЦИАН, объявление 298301701

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Услуги

Недвижимость в Иваново > Коммерческая > Аренда офиса в Иваново > Фрунзенский > улица Наговицной-Ирвинстовой

Объявлено: 5 мая, 12:25 > 323 просмотра, 4 за неделю

Сдается Офис, 20 м²

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Наговицной-Ирвинстовой, 6. На карте

4 фото



4 фото

Площадь: 20 м² | Этаж: 8 из 8 | Планировка: Свободная

8 000 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например: 7 700

Цена за метр: 4 000 Р в год
Итого: НДС включен: 1 333 Р
Комиссия: 300%
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 903 632-74-95

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 13787968

Отправьте заявку

Сам в аренду офисные помещения площадью от 20 м² в центре города, возможно с регистрацией. Офисы оборудованы всем необходимым, на этаже имеется санузел, лифт. На Территории здания имеется большая парковка, рядом магазины, в непосредственной близости располагается вся городская инфраструктура. Все остальные вопросы по телефону.

Помещение свободного назначения, 33,2 кв.м в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Узнайте, подходит ли вам помещение

Просторность объекта
Легкая доступность

Возможны конкуренты
Кто ищет и работает рядом

Посмотреть пример счета

Узнать огнет у партнера

Услугу предоставляет ООО «Белт-Грейс», ОГРН: 5162763244860

Расположение

Ивановская обл., Иваново, 23 и линия, 13
р-н Фрунзенский

Показать карту

Описание

Предложение в первую очередь для тех кто работает с населением. Кому важно быть заметным, находиться на интенсивном трафике, максимальные удобства для посещения клиентами. Помещение находится между старейшим в городе учебно-дипломатическим центром Мадриде и популярным рестораном Метрополи, на входе в офис управляющей компании, которую регулярно посещают многочисленные собственники и арендаторы помещений на территории бывшего Мебельного комбината, в непосредственной близости от остановки общественного транспорта.

Четверть здания, в котором можно разместить рекламу, выходит на большую бесплатную парковку. Рядом в этом помещении находится пункт выдачи Ozon и Wildberries. Сейчас: офис управляющей компании.

Помещение представляет из себя два кабинета, со свежим ремонтом и с выделенной линией скоростного интернета ТТК. Помещение находится первым этаже бывшего заводоуправления Мебельного комбината, на самом входе (бывшее бюро пропусков). Кабинеты очень теплые. Тепло арендаторы оплачивают сами управляющей компании, которая находится в этом же здании. По электроэнергии арендаторы заключают прямой договор с Энергосбыт плюс и оплачивают по счетчику. Помещение освобождается 1-го июня. Осмотр в любой будний день в рабочее время по договоренности.

О здании

Тип здания: административное здание
Парковка: на улице, бесплатная

№ 20500384, 12 линия и Ю.38, 74/1 проспект (1-3 этажи)

Планировка

Сообщения

www.avito.ru | Свободного назначения, 50 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Главная > ... > Свободного назначения, 50 м²

Свободного назначения, 50 м²

20 000 Р в месяц

8 915 821-43-23

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Был сайт? | Хотел увидеть? | Когда можно посмотреть?

ООО "Арс-Салвис"
Компания
14 марта 2015
Закрывается 18 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Компания: ООО
Александр Петрович

О помещении

Вход с улицы
Общая площадь: 50 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 2 м

Отделка: чистовая
Отопление: автономное
Тип здания: торговля
Тип комнаты: торговля
Минимальный срок аренды: 1 мес.
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение

Продаваемость объекта
Пешая доступность
Посмотреть пример отчёта

Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом

Купить отчёт у продавца

Сообщения

www.avito.ru | Свободного назначения, 50 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Главная > ... > Свободного назначения, 50 м²

Свободного назначения, 50 м²

20 000 Р в месяц

8 915 821-43-23

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Был сайт? | Хотел увидеть? | Когда можно посмотреть?

ООО "Арс-Салвис"
Компания
14 марта 2015
Закрывается 18 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Компания: ООО
Александр Петрович

О помещении

Вход с улицы
Общая площадь: 50 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 2 м

Отделка: чистовая
Отопление: автономное
Тип здания: торговля
Тип комнаты: торговля
Минимальный срок аренды: 1 мес.
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение

Продаваемость объекта
Пешая доступность
Посмотреть пример отчёта

Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом

Купить отчёт у продавца

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Калашникова, 28
р-н Октябрьский

Описание

Помещение состоит из 3-х смежных комнат площадью 18 кв.м, 11 кв.м, 30 кв.м и небольшого холла 9 кв.м., расположено на 1 этаже медицинского центра, оборудованное, маршрут подъезда по пути работы от 8:00 до 19:00, сб 9:00-12:00 подходит для малого производства, аренда.

О здании

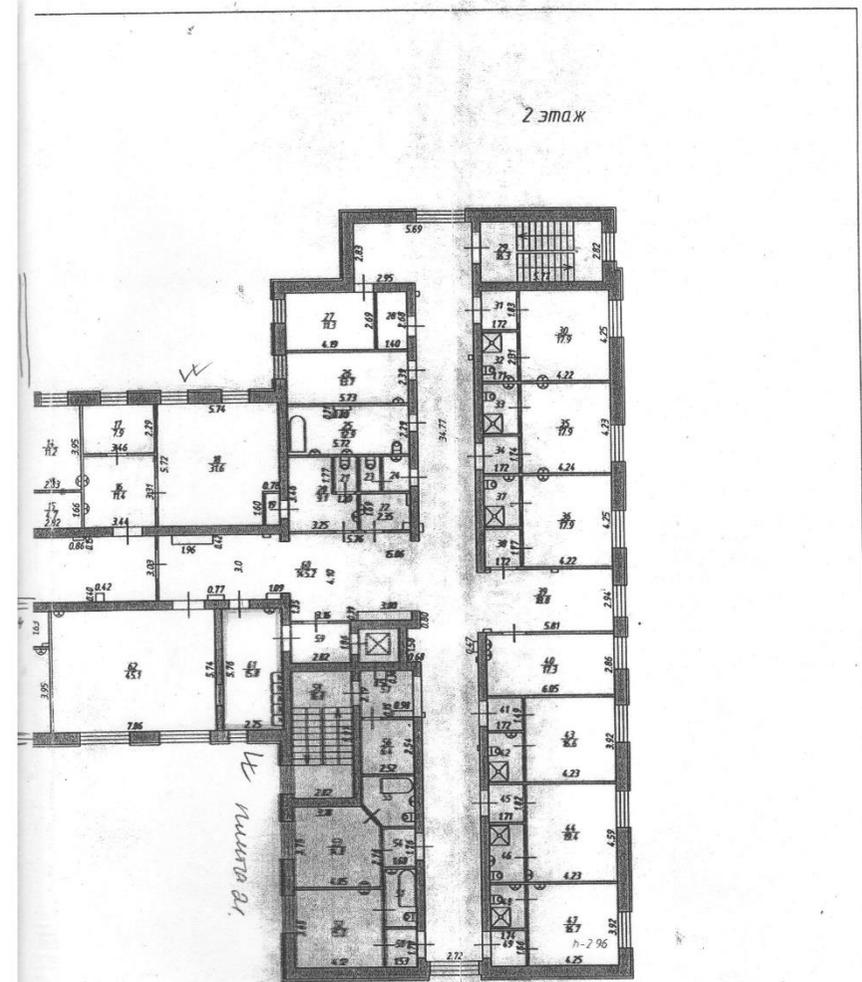
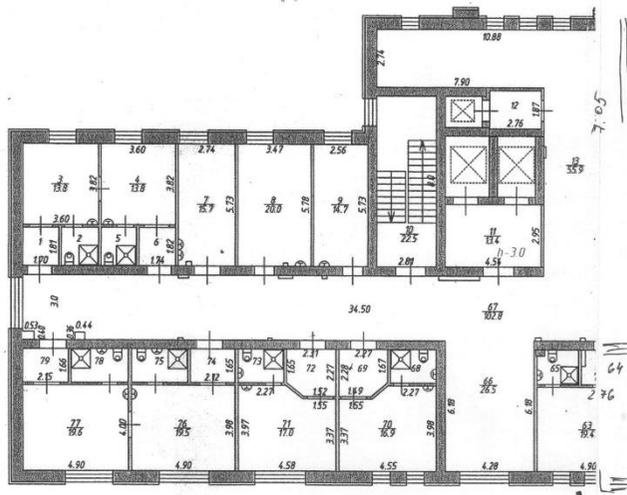
Тип здания: другой
Удобность от дороги: хорошая

Парковка на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

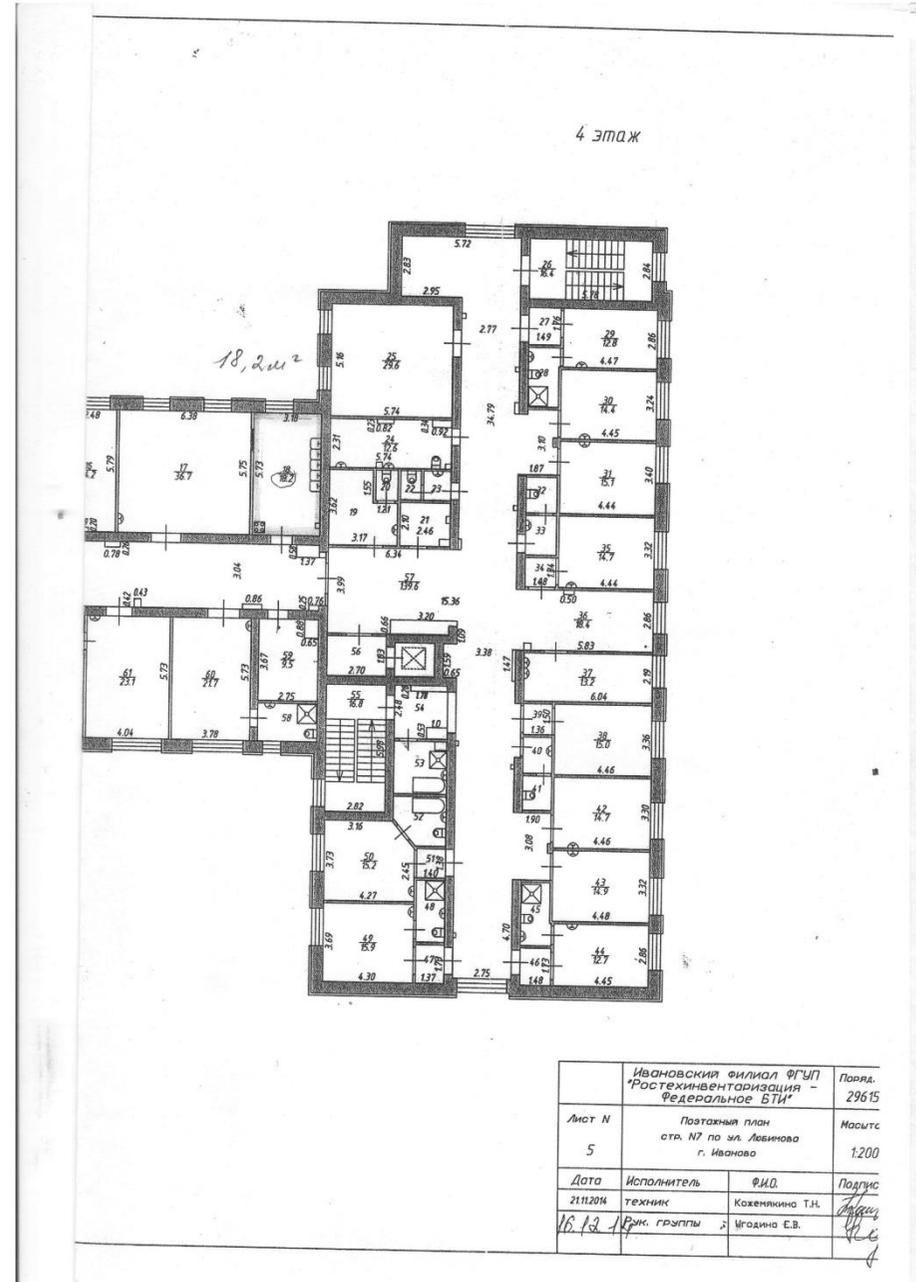
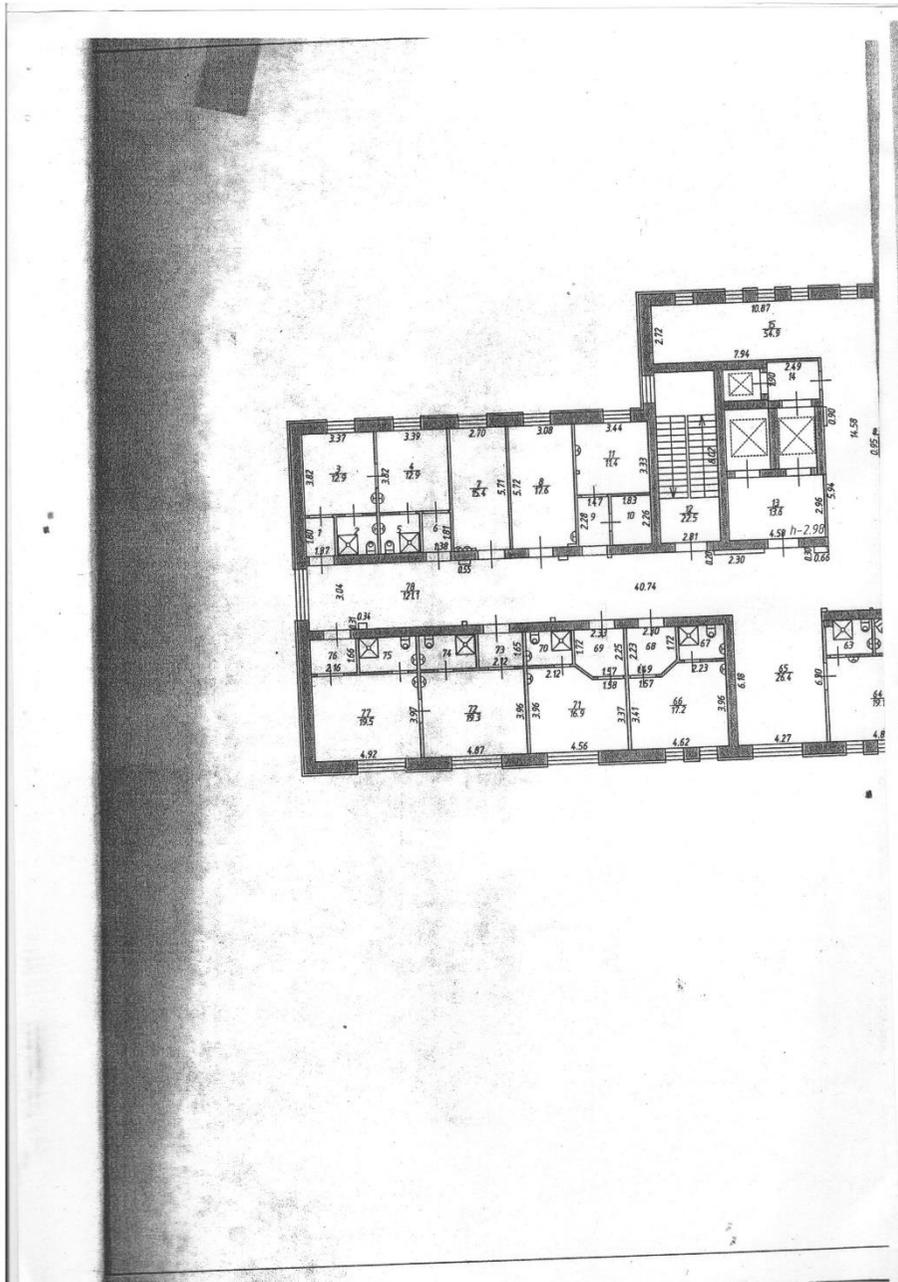
№ 33728022 | 11 июня 11:08 | 334 просмотра | 1 оценка

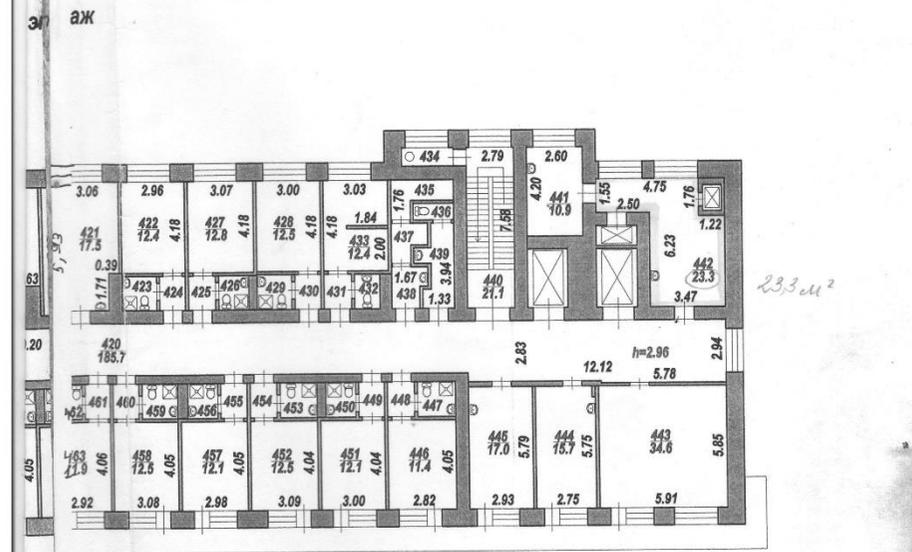
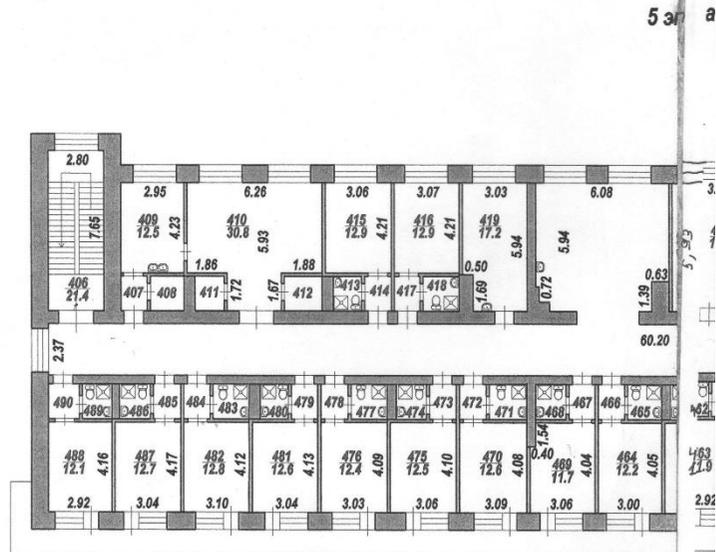
Пожалуйста

Сообщения



	Ивановский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"		Лист N 29615
Лист N 3	Постановка план стр. №7 по ул. Ленинова г. Иваново		Масштаб 1:200
Дата 21.12.2014	Исполнитель техник Ирж. группы	Ф.И.О. Коженкина Т.И. Игдрина Е.В.	Подпись <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>





Завершено
выдачей
15.04.2011

Ивановский филиал ФГУП "Ростехинвестрысследования"		Лист
Позтажный план строения лит А51, А52 по ул. Любимова, д.14		Масштаб 1:20
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.
22.06.2005	Ст.техник-инж.	Дурников О.А.
28.10.05	Пров. рук. группы	Самойлов А.А.

Занятие		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4
25.06.2024г. № КУВН/4001/2024-167913386	37,00/0000000/62	Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов кадастрового учета:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 30.07.2013	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получитель выписки:	Дубов Сергей Васильевич	

Лист 2

Занятие		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4
25.06.2024г. № КУВН/4001/2024-167913386	37,00/0000000/62	Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов кадастрового учета:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 30.07.2013	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получитель выписки:	Дубов Сергей Васильевич	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



На основании запроса от 25.06.2024, поступившего на рассмотрение 25.06.2024, сообщаем, что согласно записки Единого государственного реестра недвижимости:

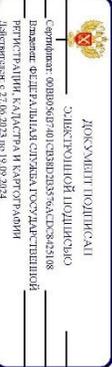
Результ 1 Лист 1

Занятие		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
25.06.2024г. № КУВН/4001/2024-167913386	37,00/0000000/62	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер:	37,00/0000000/62		
Номер кадастрового квартала:	37,00/0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ивановский номер -		
Местоположение:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Любимова, д. 7		
Площадь:	8673,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Первый корпус государственного учреждения здравоохранения Ивановской области "Областная детская клиническая больница"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Пол ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Пол завершения строительства:	2013		
Кадастровая стоимость, руб.:	251808322,4		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	37,24/010357,34		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

Документ подписан	
	
ФИЛИАЛ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ "РОСКАДАСТР" ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ отделение: отделение/с/заведующий/кадастровый инженер Владимир Владимирович/Служба государственной регистрации кадастра и картографии Деловые с 27.06.2024 по 19.09.2024	
инициалы, фамилия	

		Заняне	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 9
25.06.2024г. № КУВН-001/2024-1679/13386		37:00:0000000:62	
Каталоговый номер:			

	Сведения о деюэнтари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрацию (правообладател):	1.2	Ивановская область
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2.1	данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-57-01/273/2013-239 08.10.2013.00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки: права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о во вращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (исключая прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью	
Сведения об авторе: Ивановский областной суд, отдел государственной регистрации, кадастра и картографии Ивановская область, г. Иваново, ул. Курашова, д. 71, к. 1, пом. 1002 Должность: старший помощник прокурора		
	полное наименование должности	инициалы, фамилия

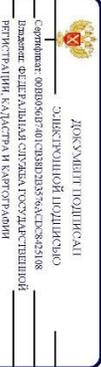
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Рядом 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Заняне

		Заняне	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 9
25.06.2024г. № КУВН-001/2024-1679/13386		37:00:0000000:62	
Каталоговый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Ивановской области "Областная детская клиническая больница", ИНН: 3702095993
	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 37-57-01/273/2013-241 08.10.2013.00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки: права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Аренда
	вид: аренда		
	дата государственной регистрации:		18.11.2022 11:11:34
	номер государственной регистрации:		37:00:0000000:62-57/073/2022-11
	срок, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.10.2022 по 30.09.2027
	лицо, в пользу которого установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Физическое лицо
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды: № 4, выдан 30.09.2022, дата государственной регистрации: 18.11.2022, номер государственной регистрации: 37:00:0000000:62-57/073/2022-12
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки: права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью	
Сведения об авторе: Ивановский областной суд, отдел государственной регистрации, кадастра и картографии Ивановская область, г. Иваново, ул. Курашова, д. 71, к. 1, пом. 1002 Должность: старший помощник прокурора		
	полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

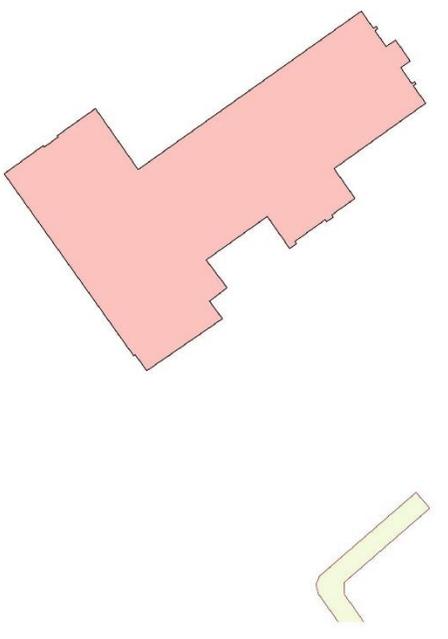
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
25.06.2024г. № КУВН-001/2024-1679/13386			
Кадастровый номер: 37/00/0000000/62			

I. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Система координат Иваново		
	X	Y		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м		
1	-4639.64	2491.37	-	0.1	данные	данные
2	-4653.31	2501.05	-	0.1	данные	данные
3	-4650.19	2505.46	-	0.1	данные	данные
4	-4653.66	2507.92	-	0.1	данные	данные
5	-4653.43	2508.24	-	0.1	данные	данные
6	-4654.42	2508.94	-	0.1	данные	данные
7	-4654.64	2508.62	-	0.1	данные	данные
8	-4659.14	2511.83	-	0.1	данные	данные
9	-4658.92	2512.16	-	0.1	данные	данные
10	-4659.94	2512.88	-	0.1	данные	данные
11	-4663.29	2508.14	-	0.1	данные	данные
12	-4672.41	2514.58	-	0.1	данные	данные

 ДОКЗАМОНТ ПОДПИСАНИ государственной должности старшего инспектора государственного регистрационного центра кадастра и картографии Давыдовский Е.В. № 022/2024 от 19.09.2024	инициалы, фамилия
---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
25.06.2024г. № КУВН-001/2024-1679/13386			
Кадастровый номер: 37/00/0000000/62			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Масштаб 1:700			
Условные обозначения:			
			

 ДОКЗАМОНТ ПОДПИСАНИ государственной должности старшего инспектора государственного регистрационного центра кадастра и картографии Давыдовский Е.В. № 022/2024 от 19.09.2024	инициалы, фамилия
---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
25.06.2024г. № КУВН-001/2024-167913386			
Кадастровый номер:	57:00:0000000:62		

30	-4647.2	2480.62	-	0.1	Данные	Данные
31	-4645.55	2482.98	-	0.1	Данные	Данные
32	-4644.14	2481.99	-	0.1	Данные	Данные
33	-4641.95	2485.11	-	0.1	Данные	Данные
34	-4643.36	2486.1	-	0.1	Данные	Данные
35	-4641.71	2488.44	-	0.1	Данные	Данные
36	-4641.3	2488.16	-	0.1	Данные	Данные
37	-4641.07	2488.48	-	0.1	Данные	Данные
38	-4641.49	2488.77	-	0.1	Данные	Данные
1	-4639.64	2491.37	-	0.1	Данные	Данные

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости		Данные отсутствуют	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м		Данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м		Данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНЫЕ ДОЛЖНОСТИ		Инициалы, фамилия	
 ДОКЛАДИЮЩИЙ директорской подписью Сурфинат, Александровна Александровна Владелец, Филигранья Светлана Александровна Регистрации, Кадастра и картографии Девятковский, 21/80/2024 № 19/2024			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
25.06.2024г. № КУВН-001/2024-167913386			
Кадастровый номер:	57:00:0000000:62		

13	-4669.28	2518.69	-	0.1	Данные	Данные
14	-4671.92	2520.7	-	0.1	Данные	Данные
15	-4669.97	2523.28	-	0.1	Данные	Данные
16	-4681.28	2530.99	-	0.1	Данные	Данные
17	-4683.02	2528.6	-	0.1	Данные	Данные
18	-4683.25	2528.76	-	0.1	Данные	Данные
19	-4702.57	2501.82	-	0.1	Данные	Данные
20	-4696.74	2497.64	-	0.1	Данные	Данные
21	-4696.59	2497.85	-	0.1	Данные	Данные
22	-4694.51	2496.38	-	0.1	Данные	Данные
23	-4694.66	2496.17	-	0.1	Данные	Данные
24	-4688.94	2492.15	-	0.1	Данные	Данные
25	-4682.57	2501.19	-	0.1	Данные	Данные
26	-4649.25	2477.72	-	0.1	Данные	Данные
27	-4647.43	2480.29	-	0.1	Данные	Данные
28	-4647.02	2479.99	-	0.1	Данные	Данные
29	-4646.78	2480.32	-	0.1	Данные	Данные

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНЫЕ ДОЛЖНОСТИ		Инициалы, фамилия	
 ДОКЛАДИЮЩИЙ директорской подписью Сурфинат, Александровна Александровна Владелец, Филигранья Светлана Александровна Регистрации, Кадастра и картографии Девятковский, 21/80/2024 № 19/2024			

		Занятие	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.06.2024г. № КУВН/001/2024-167912374			
Кадастровый номер:		37:24:010327:205	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:37:01/15/2011-732 02.06.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Областное бюджетное учреждение здравоохранения Ивановской области "Областная детская клиническая больница", ИНН: 3702095993
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 37:57:01/14/2006-504 05.09.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Занятие	
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	20.02.2015 16:12:34	
	номер государственной регистрации:	37:57:001-37:011/001/2015-2765/2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.10.2014 по 24.10.2019 с 24.10.2019 по 24.10.2019	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Область с ограниченной ответственностью "АТМ-Прект", ИНН: 7743850642	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	

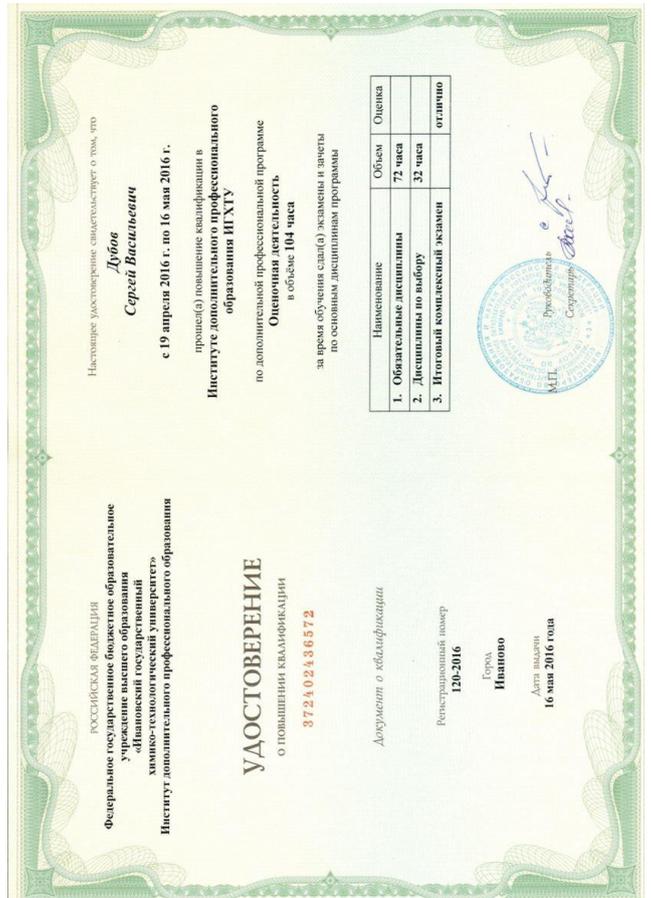
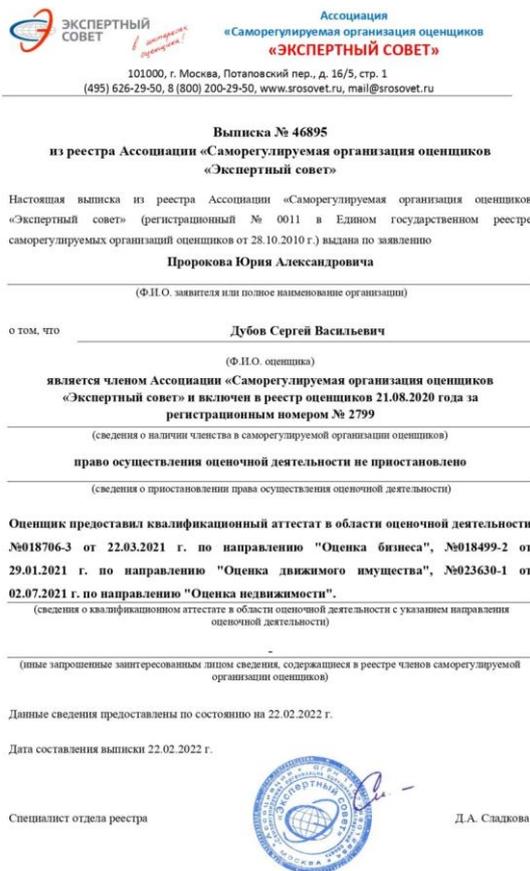
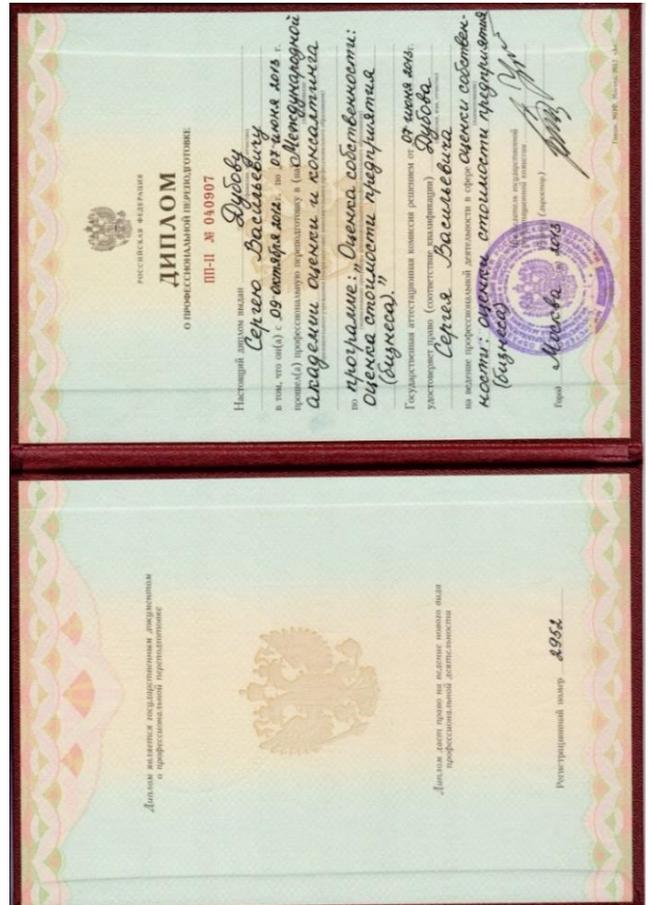
 ДОКЗАМОТ ПОДПИСАИ директорской подписью Иванова Сергея Сергеевича Регистрации Кадастра и картографии Девятковский ул.800/2024 по 19/09/2024		инициала, фамилия	
полное наименование должности			

Занятие			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.06.2024г. № КУВН/001/2024-167912374			
Кадастровый номер:		37:24:010327:205	

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов кадастрового учета:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 22.06.2005
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заключения сделки: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Подписать выписку:	Дубов Сергей Васильевич

 ДОКЗАМОТ ПОДПИСАИ директорской подписью Иванова Сергея Сергеевича Регистрации Кадастра и картографии Девятковский ул.800/2024 по 19/09/2024		инициала, фамилия	
полное наименование должности			

Приложение 4. Документы оценщика





**ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2483629460**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (г. Москва, Негорный проезд, д. 6 стр. 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 102770042413; ИНН 771045320) и указанным ниже Страхователем, в соответствии со ст.433 Гражданского Кодекса РФ, путем акцепта Страхователем условий, изложенных в договоре и «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Место заключения договора страхования: г. Москва		Дата заключения договора «03» ноября 2023г.
Страхователь:	Дубов Сергей Васильевич Ивановская область, Юрьевский район, с. Елматы, ул. Речная, д. 15, кв. 2 Паспорт 2404 № 133728 выдан отделом внутренних дел Юрьевского района Ивановской области от 15.04.2005г. наименование СРО Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»	
1. Срок страхования:	С 00 часов 00 минут «22» ноября 2023г. по 24 часа 00 минут «21» ноября 2024г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключения кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «22» ноября 2019г.	
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия и порядок оплаты:	Согласно Договору страхования	
7. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2483629460 - Правила страхования.	
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.	Код 19334524

От Страховщика: _____ / А.С. Арутюнов/

М.П. По доверенности РГ-Д-2883/22 от 25.03.2022

**ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2521891385**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (г. Москва, Негорный проезд, д. 6 стр. 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 102770042413; ИНН 771045320) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «11» января 2024 г.		Валюта страхования: Российские рубли
Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНКА 37» 153048, г. Иваново, ул. Кудряшова, д. 71, к. 1, пом. 1002 ИНН 5010498393 КПП 5010011001 р/с 40702810495020700575 к/с 30101810945250000297	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.02.2024г. по 24 часа 00 минут 02.02.2025г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователем в период, начиная с 03.02.2020г.	
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2521891385 от «11» января 2024г. - Правила страхования.	
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.	Код 19334524

Страхователь

